PRINSIP PRINSIP PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Oleh:

Muwahid[1]

Abstrak

Pengaturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum didasarkan pada prinsip-prinsip yang telah dicantumkan dalam Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Prinsip yang dimaksud yaitu prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan. Penormaan dalam peraturan perundang-undangan harus mengacu pada prinsip prinsip yang ada. Namun demikian, berdasarkan kajian yang telah dilakukan penulis terdapat prinsip yang tidak dijabarkan dalam norma hukum, yaitu prinsip kemanusian.

Kata kunci: prinsip hukum, pengadaan tanah, pembangunan, kepentingan umum.

A. Pendahuluan

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan oleh pemerintah dengan mendasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (UUPTKU) dicantumkan asas-asas atau prinsip-prinsip yang mendasari pengaturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentinga umum, yaitu Prinsip yaitu prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan.[2] Prinsip-prinsip tersebut menjadi landasan penormaan dalam peraturan perundan-undangan. Artinya setiap norma yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus mengacu pada prinsip-prinsip yang ada.

Sacipto Raharjo mengungkapkan prinsip atau asas hukum merupakan jantungnya peraturan hukum, asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum, di samping itu asas hukum merupakan suatu jembatan suatu peraturan hukum yang menghubungkan antara peraturan-peraturan hukum dengan hukum positif

[1] Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya.
[2] Lihat Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dengan cita-cita sosial dan pandangan etis masyarakatnya.[3] Lebih lanjut Sacipto Raharjo menyatakan Asas hukum bukanlah peraturan hukum, namun tidak ada hukum yang bisa dipahami tanpa mengetahui asas-asas hukum yang ada di dalamnya. Oleh karena itu untuk memahami suatu hukum tidak bisa hanya melihat pada peraturan-peraturan hukumnya saja, melainkan harus menggalinya sampai pada asas hukumnya. Asas hukum inilah yang memberi makna etis kepada peraturan-peraturan hukum serta tata hukum.[4] Dengan demikian, idealnya setiap prinsip yang ada dalam peraturan perundang-undangan harus dijabarkan dalam norma hukum. Fokus utama tulisan ini adalah mendeskripsikan hakekat prinsip hukum, prinsip-prinsip pengadaan tanah bagi pembangunan, dan penjabaran prinsip prinsip pengadaan tanah dalam norma hukum.

B. Hakekat Prinsip Hukum

Kata prinsip merupakan serapan dari bahasa Inggris *Principle* yang berarti dasar atau asas,[5] atau merupakan serapan dari bahasa Arab *Asasun* yang berarti dasar, basis, fondasi.[6] Dalam Kamus Bahasa Indonesia kata asas mempunyai makna dasar, sesuatu yang menjadi tumpuan; dasar cita-cita, dan hukum dasar.[7] Dengan demikian istilah prinsip atau asas mempunyai makna yang sama yaitu dasar atau fondasi.

Prinsip hukum atau asas hukum adalah prinsip yang dianggap dasar atau fundamen hukum yang terdiri dari pengertian-pengertian atau nilai-nilai yang menjadi titik tolak berfikir tentang hukum.[8] Disamping itu, asas hukum juga merupakan landasan atau alasan bagi terbentuknya suatu peraturan hukum atau merupakan *ratio legis* dari suatu peraturan hukum, yang memuat nilai-nilai, jiwa cita sosial atau pandangan-pandangan etis yang ingin diwujudkan.[9] Asas-asas itu merupakan titik tolak juga bagi pembentukan undang-undang dan interpretasi undang-undang tersebut. Pendapat yang sama dikemukakan oleh Suhariningsih, asas hukum atau prinsip hukum merupakan kebenaran yang tersirat dalam peraturan hukum konkrit, dan itu ada pada setiap peraturan perundang-undangan, guna pelaksanaan hukum dan

---

[3] Sacipto Raharjo, *Ilmu Hukum,* (Bandung: PT. Citra Aditya, 2000), 45.
[4] Ibid, 47.
[5] John M Echol&Hasan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia,* (Jakarta: PT Gramedia,1997), 447.
[6] Mohammad Daud Ali, Hukum Islam, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia,* (Jakarta: PT Grafindo Persada, 1993), 112.
[7] Pusat Bahasa Depdiknas, *Kamus Besar Bahasa Indonesia,* (Jakarta: Balai Pustaka, 1990), 70.
[8] Theo Huijbers, *Filasafat Hukum,* (Yogyakarta: Kanisius, 1995), 79.
[9] SF, Marbun, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia,* ((Yogyakarta: Liberty, 1997), 180.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penegakan hukum.[10] Prinsip hukum mempunyai fungsi yang sangat penting dalam sistem hukum. Prinsip hukum itu mempengaruhi sistem hukum positif dan menjelma dalam sistem yang dibentuk, tidak ada sistem tanpa prinsip di dalamnya.[11]

Sacipto Raharjo mengungkapkan prinsip hukum atau asas hukum merupakan jantungnya peraturan hukum, asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum, disamping itu asas hukum merupakan suatu jembatan suatu peraturan hukum yang menghubungkan antara peraturan-peraturan hukum dengan hukum positif dengan cita-cita sosial dan pandangan etis masyarakatnya.[12] Lebih lanjut Sacipto menyatakan Asas hukum bukanlah peraturan hukum, namun tidak ada hukum yang bisa dipahami tanpa mengetahui asas-asas hukum yang ada di dalamnya. Oleh karena itu untuk memahami suatu hukum tidak bisa hanya melihat pada peraturan-peraturan hukumnya saja, melainkan harus menggalinya sampai pada asas hukumnya. Asas hukum inilah yang memberi makna etis kepada peraturan-peraturan hukum serta tata hukum,[13] selain disebut sebagai landasan lahirnya peraturan hukum, Asas hukum juga bisa disebut sebagai alasan bagi lahirnya peraturan hukum, asas hukum ini tidak akan habis kekuatannya dengan melahirkan suatu peraturan hukum, melainkan akan tetap saja ada dan akan melahirkan peraturan-peraturan selanjutnya.[14]

Asas hukum berbeda dengan kaedah hukum, asas hukum bukanlah peraturan hukum konkrit, asas hukum merupakan pikiran dasar yang melahirkan kaedah hukum konkrit, sebagaimana pendapat Sudikno Mertokusumo sebagai berikut:

> "Asas hukum atau prinsip hukum bukanlah peraturan konkrit, melainkan merupakan pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkrit yang terdapat di dalam dan di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkrit".[15]

Pada umumnya asas hukum tidak dituangkan dalam bentuk peraturan yang konkrit atau pasal-pasal, akan tetapi kadangkala juga dituangkan dalam peraturan konkrit. Untuk menemukan asas-asas hukum dicarilah sifat-sifat umum dalam kaedah atau peraturan hukum

---

[10] Suhariningsih, *Tanah Terlantar, Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban,* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2009), 224.
[11] Yohanes Sogar Simamora, *Hukum Perjanjian, Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang daan Jasa oleh Pemerintah,* (Yogyakarta: LaksBang, 2009), 37.
[12] Sacipto Raharjo, *Ilmu Hukum…,* 45.
[13] Ibid, hlm. 47.
[14] Ibid, hlm. 45.
[15] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum,* (Yogyakarta: Liberty, 2003), 34.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang konkrit, ini berarti menunjuk pada kesamaan-kesamaan yang terdapat dalam ketentuan-ketentuan yang konkrit.

Prinsip hukum atau asas hukum berbeda dengan norma hukum atau kaedah hokum, Dworkin sebagaimana dikutip Hari Chand menyatakan sebagai berikut:

> *"…that rules and principle both are standards but they differ in their nature. Rule operate in all or nothing fashion. Either a case falls under a rule or it does not. There is no third way. A rule either determines an issue or it has nothing to say on the issue, but principle does not dictate an answer as does a rule. A principle merely follows a direction, it merely gives a reason…*"[16]

Bruggink menyebut bahwa prinsip hukum merupakan meta kaedah, sebagai meta kaedah maka prinsip hukum juga merupakan kaedah perilaku.[17] Norma hukum yang terbentuk memperoleh dasarnya dari prinsip hukum, selanjutnya untuk membedakan antara asas-asas hukum dengan kaedah-kaedah hukum atau norma hukum berikut ini dikemukakan pendapat para ahli mengenai makna kaedah atau norma hukum:

> Menurut Sudikno Mertokusumo, norma hukum atau kaedah hukum merupakan:
>
> "Peraturan hidup yang menentukan bagaimana manusia itu seyogyanya berperilaku, bersikap di dalam masyarakat agar kepentinganya dan kepentingan orang lain terlindungi, atau dalam arti sempit kaedah hukum adalah nilai yang terdapat dalam peraturan konkret. Fungsi dari kaedah hukum adalah untuk melindungi kepentingan manusia atau kelompok manusia, sedangkan tujuan kaedah hukum adalah untuk menjaga ketertiban masyarakat".[18]

Berdasarkan pendapat Sudikno Mertokusumo di atas, dapat disimpulkan, bahwa kaedah hukum merupakan peraturan hidup yang mengatur tentang perilaku manusia dalam masyarakat agar kepentinganya dapat terlindungi, kaedah hukum juga merupakan nilai yang terdapat dalam peraturan konkrit. Pendapat lain mengenai norma hukum dikemukakan oleh Hans Kelsen, sebagaimana dikutip Yuliandri sebagai berikut:

> "Norma hukum adalah aturan, pola, atau standar yang perlu diikuti, oleh karena itu fungsi dari norma hukum adalah memerintah (*gebeiten)*, melarang (*verbeiten*), menguasakan (*ermachtigen*), membolehkan, (*erlauben*), dan meyimpan dari ketentuan (*derogoereen)"*.[19]

---

[16] Hari Chand, *Modern Jurisprudence,* (Kuala Lumpur: International law, 1994), hlm. 148.
[17] J.J. H. Bruggink, *Refleksi tentang Hukum,* (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1999),119.
[18] Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum…*, 11.
[19] Yuliandri, *Asas-asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang Baik,* (Jakarta: PT rajaGarfindo, 2011), hlm. 21. Dikutip dari Hans Kelsen, *General Theory of Law and State,* Cambrid: Harvad University, 1945, hlm. 35.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pendapat Hans Kelsen tersebut menekankan bahwa norma hukum merupakan aturan, atau standar yang harus diikuti yang berfungsi memerintah, membolehkan, menguasakan dan menyimpan dari ketentuan.

Berdasarkan makna prinsip hukum sebagaimana dijelaskan di atas, penulis menyimpulkan bahwa prinsip hukum atau asas hukum bukanlah norma hukum melainkan suatu yang mendasari terbentuknya norma hukum, prinsip hukum juga bukan merupakan peraturan hukum konkrit, melainkan yang melatarbelakangi lahirnya norma hukum konkrit, prinsip hukum tidak dituangkan dalam bentuk peraturan konkrit yang berupa pasal-pasal. Idealnya setiap norma hukum harus mendasarkan pada prinsip atau asas-asas hukum, karena norma hukum merupakan perwujudan konkrit dari prinsip atau asas hukum.

C. Prinsip Prinsip Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Prinsip hukum merupakan dasar atau fondasi dalam peraturan perundang-undangan, dengan demikian setiap norma hukum dalam peraturan perundang-undangan haruslah mengacu pada prinsip atau asas hukum. Implementasi dari asas-asas hukum tersebut, akan menjadi tolak ukur atau dasar pengujian bagi hakim di Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menilai apakah dalam pelaksanaan pengadaan tanah sudah sesuai sejalan dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012.[20] Sebagai sebuah fondasi atau dasar, asas dapat digunakan sebagai alat untuk menyelesaikan jika dalam sebuah sistem hukum terjadi sengketa, misalnya jika dalam suatu peraturan perundang-undangan terjadi konflik norma.[21] Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan dengan prinsip-prinsip sebagai berikut: prinsip kemanusiaan, prinsip keadilan, prinsip kemanfaatan, prinsip kepastian, prinsip keterbukaan, prinsip kesepakatan, prinsip keikutsertaan, prinsip kesejahteraan, prinsip keberlanjutan, dan prinsip keselarasan.[22]

a. Prinsip Kemanusiaan

Prinsip kemanusiaan dimaksudkan pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.[23] Perlindungan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat dilakukan secara proporsional dalam undang-undang. Artinya perlindungan

[20] Sudjito et all, *Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan, dan Pendayagunaan Tanah Serta Kepastian Hukum di Bidang Investasi*, (Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2012), 58.
[21] Imam Koeswahyono, "Suatu Catatan Kritis Atas Undang-Undang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Nomor 2 Tahun 2012", *Makalah*, 2012, hlm. 6.
[22] Lihat Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.
[23] Lihat Penjelasan Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

terhadap hak asasi manusia tidak hanya diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang tanahnya akan diambil oleh negara untuk kepentingan umum, akan tetapi perlindungan juga diberikan kepada kepentingan masyarakat secara luas, yakni untuk kepentingan umum.

Prinsip kemanusiaan menghendaki adanya perlindungan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga Negara secara proporsional. Namun demikan nampaknya Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tidak memberikan perlindungan terhadap hak asasi manusia hal itu dapat dilihat dalam penerapan konsep *konsinyasi* sebagaimana diatur dalam Pasal 42 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, *konsinyasi* diterapkan manakala pemegang hak atas tanah menolak ganti kerugian yang ditawarkan oleh pemerintah, sedangkan pembangunan harus tetap berjalan. Pasal 42 (1) menentukan:

> "Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam pasal 37, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, ganti kerugian dititipkan di Pengadilan negeri setempat".

Berdasarkan Pasal 42 (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung, ganti kerugian dititipkan (*konsinyasi*) di pengadilan negeri setempat.

Penitipan ganti rugi (*konsinyasi*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 sebenarnya mengadopsi konsep *konsinyasi* dalam Pasal 1404-1412 KUH Perdata. Namun yang membedakan adalah *konsinyasi* dalam Pasal 1404-1412 KUH Perdata didahului oleh adanya perikatan sebelumnya, sedangkan *konsinyasi* dalam Pasal 42 (1) UU No. 2 tahun 2012 justru diterapkan ketika tidak terjadi kata sepakat. Dengan adanya *konsinyasi* hakekatnya meniadakan konsep pencabutan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya (LN.1961-288, TLN.2324). Jika dibandingkan dengan peraturan sebelumnya yaitu dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 jo Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, *konsinyasi* diatur dalam Pasal 10 Perpres Nomor 65 Tahun 2006. Namun dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 jo Perpres Nomor 36 Tahun 2005, *konsinyasi* tidak menafikan pencabutan hak atas tanah. Pasal 10 Perpres Nomor 65 Tahun 2006 menentukan sebagai berikut:

1. Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ke tempat atau lokasi lain, maka

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 120 (seratus dua puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama.

2. Apabila setelah diadakan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan, panitia pengadaan tanah menetapkan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a dan mentipkan ganti rugi uang kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia pengadaan tanah dapat mengajukan keberatan kepada Walikota/Bupati atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya, kemudian Walikota/Bupati atau Gunernur akan mengupayakan penyelesaian mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Gubernur menetapkan atau mengubah keputusan panitia pengadaan tanah mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi. Namun apabila telah dilakukan upaya penyelesaian oleh Bupati/Walikota atau Gubernur pemegang hak atas tanah masih tidak bisa menerima keputusan Bupati/Walikota atau Gubernur. Gubernur mengusulkan pencabutan hak atas tanah kepada Presiden. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal Pasal 18 ayat (1) Perpres Nomor 65 Tahun 2006 menentukan

> "Apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai dengan kewenangan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya."

Sementara dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 ketentuan yang mengatur pencabutan hak atas tanah ditiadakan, dan *konsinyasi* merupakan cara terakhir.

b. **Prinsip Keadilan**

Prinsip keadilan maksudnya dalam pengadaan tanah harus memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik. Keadilan merupakan salah satu tujuan hukum yang berangkat dari nilai-nilai moral manusia. Keadilan merupaka konsep filsafat yang mengandung pengertian yang abstrak. Hukum selalu menginginkan terwujudnya idea hukum tertentu. Tujuan hukum untuk sebagian terletak dalam merealisasikan keadilan, disamping untuk ketertiban, perdamaian, harmoni, predikbilitas, dan kepastian hukum.[24]Dalam pengadaan tanah asas keadilan diletakkan sebagai dasar penentuan

[24] B. Arief Sidharta, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori dan Filsafat Hukum,* (Bandung: Refika Aditama, 2007), 37.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bentuk dan besarnya ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang tanahnya diambil untuk kepentingan umum.[25]

Prinsip keadilan menunjukan bahwa dalam pengadaan tanah harus memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik. Prinsip pemberian ganti kerugian harus seimbang dengan nilai tanah, termasuk segala benda yang ada di atasnya, dalam perundang-undangan ditentukan bahwa salah satu prinsip yang menjadi tolak ukur keseimbangan adalah adanya ganti kerugian yang layak, dan tidak menjadikan pemegang hak atas tanah yang melepaskan haknya kehidupan ekonominya mengalami kemunduran.[26] Perlindungan kepentingan pribadi secara tegas diatur dalam Pasal 28 H UUD RI 1945 bahwa setiap orang berhak mempunyai milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun. Ketentuan ini kemudian dijabarjakan dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menegaskan bahwa pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas keadilan.

Kriteria ganti kerugian yang yang layak dan adil sering menjadi permasalahan dalam pelaksanaan pengadaan tanah, untuk dapat memprediksi ganti rugi yang diterima oleh pihak yang berhak benar-benar dikaji secara cermat dan seksama, untuk hal ini pemerintah harus dapat memberikan jaminan, karena merupakan kewajiban pemerintah untuk memberikan kesejahteraan bagi rakyatnya. Ganti kerugian yang layak dan adil dengan demikian menjadi pokok yang sangat penting dalam pelaksanaan pengadaan tanah.

Penjelasan mengenai pengertian ganti kerugian yang layak dan adil tidak diatur dalam undang-undang pengadaan tanah maupun peraturan pelaksananya. Pengertian mengenai ganti rugi yang layak dapat ditemukan dalam Penjelasan Umum angka 5 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya menyatakan bahwa ganti rugi yang layak itu akan didasarkan atas nilai yang nyata atau sebenarnya dari tanah atau benda yang bersangkutan.[27] Perwujudan prinsip keadilan dalam Undang-undang pengadaan tanah untuk kepentingan umum dijabarkan dalam Pasal 31, 32, 33, 34, 35, dan 36.

c. Prinsip Kemanfaatan

---

[25] Achmad Rubai, *Hukum Pengadaan Tanah*, (Malang: Bayu Media, 2007), 31.
[26] Oloan Sitorus&Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah*, 30.
[27] Tjahyo Arianto, "Manajemen Pengadaan dan Perolehan, Pelepasan Hak atas Tanah Untuk Kepentingan Umum dan Swasta", dalam Sudjito et all, *Restorasi Kebijakan*…., 118.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Prinsip kemanfaatan maksudnya adalah hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada prinsipnya harus memberikan manfaat bagi pihak yang membutuhkan tanah dan masyarakat yang tanahnya dilepaskan untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat terwujud sehingga pembangunan dapat dilaksanakan sesuai dengan rencana yang ditentukan. Disamping itu pemilik tanah diberikan ganti kerugian yang layak atau diberikan tanah pengganti dan pemukiman kembali sehingga kehidupanya lebih baik dari sebelumnya.[28]

d. Prinsip Kepastian

Prinsip kepastian maksudnya adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus memenuhi asas kepastian hukum, yakni dilakukan dengan cara yang diatur dalam perundang-undangan dimana semua pihak dapat mengetahui dengan pasti hak dan kewajibannya masing-masing. Disamping itu, kepastian hukum juga harus tertuju terhadap pemberian ganti rugi kepada pemilik tanah yang telah menderita kerugian atas lepasnya hak atas tanahnya akibat diambil oleh pemerintah untuk pembangunan, pada sisi yang lain pihak yang membutuhkan tanah juga harus memperoleh kepastian untuk dapat menikmati atau mengusahakan tanah tersebut tanpa mendapat gangguan dari pihak manapun.[29]

Menurut Boedi Harsono asas kepastian hukum dalam pengadaan tanah mempunyai makna penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya.[30] Setiap orang (*persoon*) atau badan hukum (*rechts person*) yang menguasai hak atas tanah baik Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak sekunder lainya yang diperoleh dengan itikad baik,[31] akan

---

[28] Ahmad Rubai, *Hukum Pengadaan*…,, 32.

[29] Ibid.,32.

[30] Boedi Harsono dalam Oloan Sitorus&Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah, 2004), 35.

[31] Undang-undang tidak memberikan batasan mengenai istilah "itikad baik", namun Wiryono Projodikoro memberikan batasan "itikad baik" dengan istilah "dengan jujur atau secara jujur", selanjutnya Wiryono Projodikoro membagi itikad baik menjadi dua macam, yaitu: (1) itikad baik pada waktu mulainya berlakunya suatu hubungan hokum. Itikad baik di sini biasanya berupa perkiraan atau anggapan seseorang bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi dimulainya hubungan hokum terpenuhi. Dalam konteks ini hukum memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik, sedangkan pihak yang beritikad tidak baik harus bertanggungjawab dan menanggung resiko; (2) itikad baik pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam hubungan hukum itu. Itikad baik semacam ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 (3) BW adalah bersifat obyektif dan dinamis mengikuti situasi sekitar perbuatan hukumnya. Lihat Wiryono Projodikoro, *Asas-asas Hukum Perdata*, (Bandung: Sumur, 1992), 56-62.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mendapatkan perlindungan hukum dari gangguan pihak lain.[32] Upaya untuk memberikan perlindungan hukum bagi setiap orang dan badan hukum yang menguasai hak atas tanah denga i'tikad baik dapat ditempuh melalui; (1). Gugatan perdata di Peradilan Umum mengenai status hak atas tanah; (2). Meminta bantuan pemerintah (Bupati/Walikota) bagi mereka yang menguasai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya; (3). Mengadukan permasalahanya secara pidana kepada pihak yang berwajib; (4).mengajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang merugikan kepentinganya.[33]

e. **Prinsip Keterbukaan**

Prinsip keterbukaan maksudnya adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah. Peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dikomunikasikan kepada masyarakat agar masyarakat memperoleh pengetahuan mengenai isi dari peraturan tersebut, demikian pula mengenai rencana pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dikomunikasikan kepada pemilik tanah mengenai tujuan peruntukan tanah dan besarnya ganti kerugian, serta tata cara pembayaran ganti kerugian, dan keseluruhan proses administrasi atas pelepasan tanah tersebut, hal ini dimaksudkan untuk agar tidak ada kebohongan diantara para pihak.

Penyampaian informasi mengenai rencana pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat dilakukan melalui penyuluhan hukum dan media informasi yang dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat.[34] Informasi yang diberikan oleh pemerintah mulai dari perencanaan, dan pelaksanaan pengadaan tanah, dengan adanya informasi yang menyeluruh masyarakat mengetahui tentang proyek pembangunan untuk kepentingan umum beserta hak-haknya.[35] Informasi yang diberikan oleh pemerintah seharusnya tidak bersifat sektoral, akan tetapi bersifat komprehensif (menyeluruh).

f. Prinsip Kesepakatan

---

[32] Dalam Hukum Perdata ada empat hak yang dimiliki oleh *bezitter* yang beritikad baik, yaitu (1) dianggap sebagai pemilik barang itu untuk sementara, sampai ada putusan hakim yang menyatakan sebaliknya; (2) memperoleh hak milik karena daluwarsa *(verjaring*); (3) menikmati segala hasil dari barang yang dikuasainya; (4) berhak mempertahankan barang tersebut bila ada gangguandari pihak lain, atau memulihkan kembali bilamana kehilangan kedudukannya. Lihat Salim, *Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), 106-107.

[33] Sarjita, "strategi Kebijakan Penanganan Sengketa dan Perkara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan umum" dalam Sudito et all, *Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan….,* 57.

[34] Achmad Rubai, *Hukum Pengadaan Tanah…*, 34.

[35] Pasal 55 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menentukan: "Dalam penyelenggaraan pengadaan tanah pihak yang berhak mempunyai hak mengetahui rencana penyelenggaraan pengadaan tanah; dan memperoleh informasi mengenai pengadaan tanah".

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Prinsip kesepakatan maksudnya adalah proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama". Setiap kegiatan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus didasarkan pada kesepakatan para pihak, kesepakatan dilakukan atas dasar kesesuaian kehendak kedua belah pihak tanpa ada unsur paksaan, kekhilafan maupun penipuan serta dilakukan dengan iktikad baik. Hal ini dilakukan karena hubungan antara kedua belah pihak adalah hubungan keperdataan yang berasal dari perjanjian sehingga semua unsur kesepakatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata harus terpenuhi. Apabila dalam pencapaian kesepakatan terdapat unsur kekhilafan, paksaan atau penipuan maka kesepakatan tersebut dapat dibatalkan.

Penipuan dalam pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum dapat terjadi, misalnya jika semula tujuan pengadaan tanah adalah untuk kepentingan umum yang *non komersil*, namun dalam praktik ternyata tanah tersebut diperuntukkan untuk kepentingan swasta yang bersifat komersil, misalnya untuk real estate, plaza, apartemen, lapangan golf dan lain-lain. Unsur paksaan dapat terjadi jika dilakukan dengan ancaman secara fisik maupun non fisik terhadap pemilik tanah pada waktu musyawarah,[36] atau proses pengadaan tanah diselenggarakan di bawah pengaruh dan/atau ancaman fisik dan non fisik, misalnya penggunaan aparat militer, stigmanisasi organisasi terlarang, ancaman kurungan dengan tuduhan menghambat pembangunan dan lain sebagainya.[37] Unsur kekhilafan yang sering terjadi dalam praktik misalnya kekhilafan mengenai objeknya, yaitu tanah yang diberikan ganti kerugian ternyata bukan tanah yang menjadi obyek pengadaan tanah, dengan adanya kekhilafan tersebut hakekatnya tidak terjadi kesepatakan antara para pihak.[38] Jika dapat dibuktikan telah terjadi penipuan, paksaan dan kekhilafan, secara normatif mengakibatkan musyawarah yang pernah dibuat dapat dibatalkan. Penetapan ganti kerugian secara sepihak

---

[36] Acmad Rubai, *Hukum Pengadaan Tanah*.., 30

[37] Gunanegara, *Pengadaan Tanah Oleh Negara*…., 209.

[38] Kekhilafan (*dwaling*) atau salah pengertian yang dapat membatakalkan suatu perjanjian harus mengenai intisari dari perjanjian yaitu objek dari perjanjian itu sendiri. Kekhilafan atau salah pengertian mengenai orang tidak menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan. Dengan demikian kekhilafan (*dwaling)* atau salah pengertian yang menyebabkan lenyapnya persetujuan harus mengenai pokok atau maksud objek perjanjian, kedudukan hukum subjek yang membuat perjanjian, dan hak subjek hukum yang bersangkutan. Lihat M Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 25. Pendapat serupa disampaikan oleh Moch Isnaeni, kehkilafan (dwaling) sebagai salah satu penyebab cacatnya sepakat dapat digunakan sebagai alasan untuk menggugat pembatalan perjanjian. Namun dalam kenyataannya tidak setiap kekhilafan dapat dipakai sebagai dasar pembatalan, kekhilafan yang dapat dijadikan sebagai alasan untuk membatalkan perjanjian adalah kekhilafan mengenai hakekat bendanya (zeifstandigheid der zaak). Lihat Moch Isnaini, *Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: LaksBang, 2013), hlm. 13.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

oleh negara merupakan pengabaian prinsip negosiasi (*negotiation principle*) yang semestinya menjadi hal yang esensial dalam musyawarah.[39]

Menurut Sudjito permusyawaratan akan dapat berjalan dengan lancar apabila memegang prinsip-prinsip sebagai berikut:[40]

1. Dilakukan secara langsung, bersama dalam kedudukan setara sehingga semua pihak merasa dihargai peran dan kedudukannya sebagai subyek hukum;
2. Semua pihak secara sungguh-sungguh berupaya memberi dan menerima (*take and give*) pendapat atau pandangan pihak lain;
3. Materi atau subtansi dan target yang dimusyawarahkan jelas dan konkrit mengenai:
   a. Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, kepentingan investasi atau kepentingan bangsa dan negara;
   b. Penggunaan, kemanfaatan dan tanggungjawab Pemerintah, investor maupun masyarakat terhadap fasilitas yang dibangun;
   c. Bentuk dan besarnya kompensasi atau ganti rugi.
4. Dalam musyawarah tidak boleh ada pemaksaan kehendak pihak yang satu terhadap pihak yang lain;
5. Semua pihak wajib beritikad baik, menjunjung tinggi kejujuran dan bersikap terbuka dalam permusyawaratan agar dihasilkan kesepakatan tentang besar, bentuk dan tata cara pembayaran kompensasi atau ganti rugi.

Selain itu hal-hal yang perlu dihindari dalam permusyawaratan adalah:

1. Segala bentuk rekayasa yang mengarah pada pemaksaan kehendak, misalnya voting, intimidasi, kolusi dan manipulasi.
2. Perlakuan diskriminatif atas dasar perbedaan kelimuan, kedudukan sosial, politik dan ekonomi, sehingga pemegang hak atas tanah diposisikan sebagai obyek, sementara pihak lain diposisikan sebagai subyek.

Menurut Imam Koeswahyono, syarat musyawarah untuk menentukan ganti kerugian adalah sebagai berikut:[41]

1. Didasarkan pada satu bentuk kebijakan yang dituangkan dalam suatu produk hukum.
2. Kesamaan persepsi tentang kepentingan umum, cara PTUP, musyawarah, subtansi penggantian yang layak.
3. Dilakukan secara langsung, bersama (egaliter/setara), efektif.
4. Saling menerima dan memberi (take&give) pendapat/pandangan, saran, krtiki, usul.
5. Hanya dapat dilaksanakan dengan hasil yang optimal, jika diketahui materi/subtansi yang dimusyarahkan, tujuan, hambatan, target yang kongkrit, peran yang jelas, solusi yang adil.
6. Musyawarah tidak boleh ada pemaksaan kehendak pihak yang satu terhadap yang lain.

---

[39] Ahmad Rubai, *Hukum Pengadaan Tanah*…, 210.
[40] Sudjito, "Kajian Yuridis Filosofis UU No. 2/2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum" dalam Sudjito et all, *Restorasi Kebijakan*…, 12.
[41] Imam Koeswahyono, *Melacak Dasar Konstitusional*….., 6-7.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

7. Pelibatan secara setara pemngku kepentingan dalam forum musyawarah tanpa ada egosektoral/mengedepankan kepentingan individu/kelompok/golongan.

Penjabaran asas kesepakatan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 terdapat dalam Pasal 19, 21, 22, 23, 37, 38 dan 39. Pasal 19, 21, 22, dan 23 mengatur tentang kesepakatan dalam konsultasi publik, sedangkan pasal 37, 38, 39 mengatur mengenai musyawarah dalam hal bentuk dan besarnya ganti kerugian.

g. Prinsip Keikutsertaan

Prinsip keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan". Peran serta semua pihak yang terkait secara aktif dalam proses pengadaan tanah akan menimbulkan rasa memiliki dan dapat memperkecil kemungkinan timbulnya penolakan terhadap kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum. Para pemilik tanah dan masyarakat yang terkena dampak dilibatkan dalam tahap pengumpulan data, perencanaan pemukiman kembali (*resettlement*), dan dalam pelaksanaan proyek. Komunikasi dan konsultasi dengan pihak terkait dilakukan secara intensif dan berkesinambungan untuk saling memberi masukan.

Perwujudan asas keikutsertaan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dicantumkan dalam Pasal 57 yang menyebutkan: "Dalam penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, masyarakat dapat berperan serta antara lain; memberikan masukan secara lisan atau tertulis mengenai pengadaan tanah; dan memberikan dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah".

h. Prinsip Kesejahteraan

Prinsip kesejahteraan maksudnya adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas". Pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus diupayakan untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak pembangunan. Akibat dari adanya pembangunan kesejahteraan masyarakat harus lebih meningkat bukan malah sebaliknya, terhadap subyek hak wajib diberikan imbalan berupa uang, fasilitas/tanah pengganti sehingga keadaan sosial ekonominya tidak merosot/tidak menurun.[42]

i. **Prinsip Keberlanjutan**

[42] Imam Koeswahyono, *Melacak dasar Konstitusional*…, 7.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Prinsip keberlanjutan maksudnya adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan". Prinsip keberlanjutan dimaksudkan bahwa pengelolaan sumber daya alam dikelola untuk memenuhi kebutuhan generasi sekarang tanpa menghilangkan fungsi dan kelestarian lingkungan hidup, sehingga dapat memenuhi kebutuhan generasi yang akan datang[43]. Dalam istilah lain pembangunan yang berkelanjutan dikenal dengan pembangunan berwawasan lingkungan *(sustainable development)*, yang merupakan strategi pengelolaan sumber daya alam yang mempunyai komitmen terhadap kelestarian mutu dan fungsi lingkungan.

Konsep pembangunan berkelanjutan sebagai upaya untuk mengoptimalkan manfaat sumber daya alam dan sumber daya manusia dengan menyerasikan sumber daya alam dan sumber daya manusia dengan pembangunan. Dengan demikian, gagasan utama pembangunan berkelanjutan adalah suatu pembangunan yang akrab dengan lingkungan. Dalam kontek ini secara ekologis pembangunan berkelanjutan menekankan pada adanya keharusan hubungan antara perilaku pembangunan dengan aspek-aspek konservasi lingkungan agar dalam jangka panjang pemanfaatan sumber daya alam tidak menimbulkan dampak destruktif. Dengan demikian gagasan ini mengandung muatan kepentingan masa depan yang bersifat global, kendati dalam aplikasinya tidak terlepas dari masalah-masalah lokal yang berkembang di sekitar tempat hidup manusia.[44]

j. Prinsip Keselarasan

Penjelasan pasal 2 huruf j menyebutkan: Asas keselarasan adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara."[45]

D. Penutup

Berdasarkan uraian di atas, penulis menyimpulkan sebagai berikut:

Pertama, prinsip hukum atau asas hukum bukanlah norma hukum melainkan suatu yang mendasari terbentuknya norma hukum, prinsip hukum juga bukan merupakan peraturan hukum konkrit, melainkan yang melatarbelakangi lahirnya norma hukum konkrit, prinsip hukum tidak dituangkan dalam bentuk peraturan konkrit yang berupa pasal-pasal. Idealnya

[43] Sujito, *Kajian Yuridis*…, 8.
[44] Samlawi Azhari, *Pendidikan Lingkungan Hidup di Perguruan Tinggi*, (Malang: Percetakan KOPMA Press,1998), 34.
[45] Lihat penjelasan Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

setiap norma hukum harus mendasarkan pada prinsip atau asas-asas hukum, karena norma hukum merupakan perwujudan konkrit dari prinsip atau asas hukum.

Kedua, Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan dengan prinsip-prinsip sebagai berikut; prinsip kemanusiaan, prinsip keadilan, prinsip kemanfaatan, prinsip kepastian, prinsip keterbukaan, prinsip kesepakatan, prinsip keikutsertaan, prinsip kesejahteraan, prinsip keberlanjutan, dan prinsip keselarasan. Dengan demikian penormaan pengaturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus mengacu pada prinsip-prinsip yang ada.

Daftar Pustaka

Achmad Rubai, *Hukum Pengadaan Tanah*, (Malang: Bayu Media, 2007).

B. Arief Sidharta, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori dan Filsafat Hukum*, (Bandung: Refika Aditama, 2007).

Gunanegara, *Pengadaan Tanah Oleh Negara oleh Negara Untuk Kepentingan Umum*, Disertasi, Program Pascasarjana Unair, 2006.

Hari Chand, *Modern Jurisprudence*, (Kuala Lumpur: International law, 1994).

Imam Koeswahyono, "Suatu Catatan Kritis Atas Undang-Undang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Nomor 2 Tahun 2012", *Makalah*, 2012.

---------, *Melacak Dasar Konstitusional* Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Makalah, 2012.

J.J. H. Bruggink, *Refleksi tentang Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1999).

John M Echol&Hasan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*, (Jakarta: PT Gramedia,1997).

Mohammad Daud Ali, Hukum Islam, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 1993).

M Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986).

Moch Isnaini, *Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: LaksBang, 2013).

Oloan Sitorus&Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah, 2004), 35.

Pusat Bahasa Depdiknas, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1990).

Sacipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya, 2000).

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 2003).

---------, *Bab-bab tentang Penemuan Hukum* (Bandung: Citra Aditya, 1993).

SF, Marbun, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*, ((Yogyakarta: Liberty, 1997).

Salim, *Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005).

Suhariningsih, *Tanah Terlantar, Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2009).

Sudjito et all, *Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan, dan Pendayagunaan Tanah Serta Kepastian Hukum di Bidang Investasi*, (Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2012).

Samlawi Azhari, *Pendidikan Lingkungan Hidup di Perguruan Tinggi*, (Malang: Percetakan KOPMA Press,1998).

Theo Huijbers, *Filasafat Hukum*, (Yogyakarta: Kanisius, 1995).

Yohanes Sogar Simamora, *Hukum Perjanjian, Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang daan Jasa oleh Pemerintah*, (Yogyakarta: LaksBang, 2009).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Wiryono Projodikoro, *Asas-asas Hukum Perdata*, (Bandung: Sumur, 1992).

Yuliandri, *Asas-asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang Baik*, (Jakarta: PT rajaGarfindo, 2011).

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id