PATTIMURA Law Study Review

Volume 3 Nomor 1 April, 2025: h. 80 – 100
E-ISSN: 3025-2245
: 10.47268/palasrev.v3i1.19721

Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Van Basten Simamora[1*], Jemmy Jefry Pietersz[2], Novyta Uktolseja[3]

[1,2,3,] Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

: vanbastensimamora5721@gmail.com

ABSTRACT**:** *Land procurement is the process of providing land for development purposes by offering fair and just compensation to the entitled parties. The land acquisition process is carried out through the relinquishment of rights by the landowner to the institution that requires the land. In an effort to ensure land availability, the government often has to take land from the community for the smooth progress of development for the public good. This is due to the limited land owned by the government, but in its implementation, such actions should not harm the landowners. Therefore, the government is obliged to provide appropriate and fair compensation, so as to support the improvement of the community's quality of life. The purpose of this research is to evaluate and analyze the legal protection provided to certificate holders related to land acquisition conducted by the government for public interest. The method used in this research is normative juridical with a descriptive-analytical research type, relying on primary, secondary, and tertiary legal sources. The analysis of legal materials is conducted using appropriate analytical methods. The results of the research on legal protection for certificate holders of ownership rights in land acquisition for development aimed at public interest show that the regulations and legal protection related to compensation for land rights holders are governed by Article 33 paragraph 1 of the 1945 Constitution, Article 24H paragraph 4 of the 1945 Constitution, the Basic Agrarian Law No. 5 of 1960, and Law No. 2 of 2012 on Land Acquisition. If an agreement on compensation cannot be reached between the landowner and the party requiring the land, the compensation will be deposited in the local district court through a judicial process known as consignment. In the implementation of consignment, it is important to prioritize the Principle of Caution and the Principle of Respect for the Rights of Former Land Rights Holders in accordance with Presidential Regulation Number 39 of 2023, which amends Government Regulation Number 19 of 2021 concerning the Implementation of Land Acquisition for Public Interest.*

Keywords: Legal Protection; Certificate of Ownership; Land Acquisition.

ABSTRAK: Pengadaan tanah adalah proses penyediaan lahan untuk keperluan pembangunan yang dilakukan dengan memberikan kompensasi yang wajar dan adil kepada pihak yang berhak. Proses perolehan tanah dilakukan melalui pelepasan hak dari pemilik tanah kepada lembaga yang membutuhkan lahan tersebut. Dalam upaya untuk memastikan ketersediaan tanah pemerintah sering kali harus mengambil lahan dari masyarakat demi kelancaran pembangunan untuk kepentingan umum. Hal ini disebabkan oleh terbatasnya lahan yang dimiliki oleh pemerintah, namun dalam pelaksanaannya, tindakan tersebut tidak boleh merugikan pemilik tanah. Oleh karena itu, pemerintah berkewajiban untuk memberikan ganti rugi yang sesuai dan adil, sehingga dapat mendukung peningkatan kualitas hidup masyarakat. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengevaluasi dan menganalisis perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang sertifikat hak milik terkait pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah demi kepentingan umum. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan tipe penelitian deskriptif analitis serta mengandalkan sumber bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Analisis terhadap bahan hukum dilakukan dengan menggunakan metode analisis yang sesuai. Hasil penelitian mengenai perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik dalam pengadaan tanah untuk pembangunan yang bertujuan untuk kepentingan umum menunjukkan bahwa pengaturan serta perlindungan hukum terkait ganti kerugian bagi pemegang hak atas tanah diatur dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945, Pasal 28H ayat 4 UUD 1945, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, UU Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia serta Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah. Apabila tidak tercapai kesepakatan mengenai ganti kerugian antara pemilik tanah dan pihak yang

memerlukan tanah maka ganti kerugian tersebut akan disimpan di pengadilan negeri setempat melalui proses peradilan yang dikenal sebagai konsinyasi. Dalam pelaksanaan konsinyasi penting untuk mengutamakan Prinsip Kehati-hatian serta Prinsip Penghormatan terhadap Hak Bekas Pemegang Hak Atas Tanah sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 39 Tahun 2023 yang mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Sertifikat Hak Milik; Pengadaan Tanah.

PENDAHULUAN

Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) adalah negara berdasarkan prinsip-prinsip hukum, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 Ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa "Indonesia adalah negara hukum." Dengan keragaman suku, budaya, bahasa, dan ras yang luas, hukum di Indonesia berfungsi sebagai alat pengatur yang berperan penting dalam menjaga keamanan, ketertiban, keadilan, dan kesejahteraan bagi semua warga negara. Hukum bertindak untuk mengatur perbedaan kepentingan individu, kelompok, dan pemerintah yang mencakup bidang ekonomi, politik, sosial, serta pembangunan, dengan tujuan mencegah potensi konflik dan menjaga keharmonisan sosial.[1]

Tanah merupakan salah satu komponen ekosistem yang sangat vital bagi kelangsungan hidup masyarakat sekaligus sebagai objek utama dalam setiap kegiatan pembangunan. Tanah ialah salah satu asset Negara yang sangat mendasar, sebab Negara dan Bangsa hidup serta tumbuh di atas tanah. Tanah tidak bisa terlepas dari seluruh aktivitas kehidupan manusia. Tanah meliputi pula seluruh aspek dalam kehidupan serta penghidupannya. Warga Indonesia memposisikan tanah pada kedudukan yang sangat berarti, sebab tanah menjadi aspek utama dalam kenaikan produktivitas agraria.[2]

Tuntutan pembangunan mengharuskan dipenuhinya berbagai kebutuhan hidup masyarakat. Kegiatan pembangunan membutuhkan sumber daya alam yang besar, apalagi melalui pembangunan sumber daya alam dan lingkungannya ditiadakan.[3] Dalam konteks pembangunan nasional, terutama di sektor infrastruktur, pendidikan, dan kesehatan, pemerintah memerlukan tanah sebagai sumber daya utama. Landasan hukum bagi pemerintah dalam mengelola pertanahan terdapat dalam Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945, yang menyatakan bahwa "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat." Ketentuan ini memberikan kewenangan pada pemerintah untuk mengambil alih atau mengatur penggunaan tanah milik masyarakat demi kepentingan publik, yang diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 6 UUPA menegaskan fungsi sosial dari semua hak atas tanah, menekankan bahwa tanah tidak boleh semata-mata digunakan untuk kepentingan pribadi jika berdampak merugikan masyarakat. Keseimbangan antara kepentingan umum dan kepentingan individu harus tetap dijaga agar kesejahteraan dan keadilan masyarakat dapat terwujud.[4]

Proses pengadaan tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum. Regulasi ini

---

[1] Rahayu Subekti, *"Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagii Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Kebijakan Ganti Kerugian, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum"*, Yustisia Vol. 5 No. (2 Mei - Agustus 2016), h. 377.

[2] Novyta Uktolseja, Jenny Kristiana Matuankotta dan Pieter Radjawane, *"Penyuluhan Hukum Problematika Tanah dan Penyelesaiannya di Negeri Wotay Maluku Tengah"*, AIWADTHU Jurnal Pengabdian Hukum, Vol. 1. No. 1 Maret 2021, h. 41.

[3] Dwi Nurul Aulia Pattiha, JemmyJefry Pietersz dan Novyta Uktolseja, *"Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum"*, Pattimura Law Study Review, Vol. 1. No. 1 Agustus 2023, h. 15.

[4] Y Wartaya Winangun, *Tanah Sumber Hidup*, (Yogyakarta: Kanisius, 2004, h. 21

diterbitkan sebagai respons terhadap berbagai tantangan dalam pengadaan tanah, khususnya dalam rangka mempercepat pembangunan infrastruktur nasional untuk kepentingan publik. Selain itu, perubahan juga dilakukan pada beberapa pasal melalui

Undang-Undang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020 guna memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi pemegang hak atas tanah. Dalam pelaksanaannya, pemerintah harus memastikan bahwa hak-hak pemilik tanah terlindungi, termasuk pemberian kompensasi yang layak dan transparansi dalam pengambilan keputusan terkait pengadaan tanah. Pasal 18 UUPA mengatur bahwa pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum harus diiringi dengan pemberian kompensasi yang adil, sesuai dengan peraturan yang berlaku.[5]

Pentingnya tanah bagi masyarakat Indonesia tidak hanya sebagai aset ekonomi tetapi juga sebagai aset sosial. Tanah memberikan fondasi untuk kehidupan dan keberlangsungan sosial, serta menjadi sumber daya bagi pertumbuhan ekonomi dan pembangunan. Namun, dalam praktik pengadaan tanah, sering terjadi ketidaksepakatan mengenai kompensasi atau kurangnya partisipasi dan transparansi, yang dapat menyebabkan masyarakat menolak proyek pembangunan. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa sertifikat tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemiliknya. Meski demikian, implementasi aturan ini masih menemui tantangan, terutama dalam hal memastikan kompensasi yang adil dan transparan bagi masyarakat terdampak. Hal ini memerlukan perhatian serius agar masyarakat yang terkena dampak dapat mempertahankan atau bahkan meningkatkan kualitas hidup mereka pasca pengadaan tanah, sejalan dengan prinsip-prinsip keadilan dan kesejahteraan yang diamanatkan dalam Pancasila dan UUD 1945.[6]

Proyek pembangunan bendungan di Sungai Sepaku, yang menghubungkan Desa Sukaraja dan Desa Bukit Raya di kawasan Ibu Kota Nusantara, menghadapi tantangan terkait pengadaan tanah. Warga setempat yang telah lama menetap dan memiliki bukti hak atas tanah menerima kompensasi terbatas hanya untuk bangunan dan tanaman di atas tanah, sementara pemerintah mengklaim bahwa sebagian area merupakan aset negara yang dikelola oleh Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan. Hal ini menyulitkan warga yang mengandalkan bukti sertifikat tanah mereka, yang semestinya menjamin hak mereka.

Dasar hukum yang mendasari pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, yang dalam Pasal 1 ayat (2) mendefinisikan pengadaan tanah sebagai proses penyediaan tanah melalui kompensasi yang adil bagi pemegang hak. Dalam proses ini, hak atas tanah dilihat dalam perspektif sosial sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa setiap kepemilikan tanah memiliki fungsi sosial dan tidak sepenuhnya dapat dimanfaatkan hanya untuk kepentingan pribadi.

Sistem hukum agraria Indonesia menerapkan prinsip sistem negatif, yang memungkinkan pembatalan hak seseorang atas tanah jika pihak lain terbukti memiliki klaim yang lebih kuat. Hal ini memberikan perlindungan bagi pemegang hak resmi, namun tetap memperhatikan adanya kemungkinan bukti lain yang dapat mendukung

[5] H. Idham, *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah*, (Bandung: Alumni, 2004), h. 1.

[6] Herma Yulis, "*Aspek Hukum Hak Pakai Atas Tanah Negara Sebagai Objek Jaminan*", Majalah Hukum Bisnis, Vol. 10, Jakarta, 2000, h. 49.

klaim kepemilikan, selain sertifikat.[7] Dalam konteks pembangunan untuk kepentingan umum, hak pemilik tanah dijamin oleh Pasal 18 UUPA, yang memungkinkan pencabutan hak atas tanah dengan syarat kompensasi yang wajar dan layak bagi pemilik tanah.

Penegasan ini sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa sertifikat memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak dan merupakan bukti kepemilikan yang sah. Namun, dalam kasus-kasus pengadaan tanah, terutama di proyek seperti bendungan Sepaku, terjadi ketidaksepakatan terkait kompensasi yang tidak memadai atau kurangnya transparansi, yang berdampak pada kehidupan sosial masyarakat yang terkena dampak. Kondisi ini menunjukkan perlunya kajian lebih dalam tentang perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik, terutama terkait peran dan hak mereka dalam pengadaan tanah untuk pembangunan umum. Dengan demikian, penelitian ini diusulkan dengan judul "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum," yang bertujuan untuk mengeksplorasi perlindungan hak milik sebagai hak atas tanah yang paling kuat dan lengkap, yang hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan tipe penelitian deskriptif analitis serta mengandalkan sumber bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Analisis terhadap bahan hukum dilakukan dengan menggunakan metode analisis yang sesuai.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Bagaimana Pengaturan Ganti Kerugian Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

1. Pengaturan Ganti Rugi Dalam Konteks Hukum Tanah

Dalam konteks hukum tanah, pengadaan tanah untuk kepentingan publik mencakup dua kategori: (1) pengadaan lahan terkait Proyek Strategis Nasional (PSN), dan (2) pengadaan lahan untuk proyek non-PSN. PSN meliputi proyek yang dilakukan pemerintah dan badan usaha strategis, bertujuan mempercepat pembangunan dan kesejahteraan masyarakat. Contoh PSN adalah pembangunan Bendungan Sungai Sepaku di Kalimantan Timur. Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah dilakukan melalui proses yang adil, yang melibatkan kompensasi bagi pemilik tanah yang terkena dampak.[8]

Prinsip dan Asas Hukum yang Mendasari Pengadaan Tanah. Menurut Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993, tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan bagi kepentingan umum dapat diperoleh dengan mengakhiri hak milik perseorangan, disertai kompensasi yang wajar. Pengadaan tanah meliputi pencabutan hak tanah, pembebasan, atau kompensasi langsung, baik berupa uang, tanah pengganti, relokasi, atau bentuk lain sesuai kesepakatan kedua pihak.

Dalam Pasal 4 Ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi yang dikuasai negara dan dapat dimiliki individu atau badan hukum. Hak-hak ini meliputi pemanfaatan atau penggunaan tanah, seperti untuk

[7] Pendapat Filsuf Confusius disitir John Salindeho, 1994, Manusia Tanah, Hak dan Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, h. 37.
[8] H.Suyanto, *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentinggan Umum,* CV Jakad Publishing, Surabaya, 2019, h. 65.

pertanian atau peternakan. Terkait prinsip Asas Perlekatan (Asas Accessie), sebagaimana dijelaskan oleh Boedi Harsono,[9] bangunan atau tanaman di atas tanah dianggap satu kesatuan dengan tanah tersebut (Pasal 500 dan 571 KUH Perdata), kecuali terdapat kesepakatan lain.

Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemilik untuk menggunakan dan memperoleh manfaat dari tanahnya. Pasal 18 UUPA mengatur tentang penghapusan hak atas tanah untuk kepentingan umum, meliputi hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, yang diperoleh melalui penghapusan hak milik berdasarkan persetujuan sukarela.

Menurut Pasal 1 Ayat 10 UU No. 2 Tahun 2012, kompensasi adalah penggantian adil dan layak yang mempertimbangkan nilai fisik dan non-fisik, termasuk kehilangan usaha, biaya pemindahan, serta nilai sisa properti. Penilai menentukan nilai kompensasi berdasarkan lokasi dan karakteristik tanah serta waktu pengumuman penetapan lokasi pembangunan, yang kemudian disampaikan kepada Lembaga Pertanahan sebagai dasar musyawarah dengan pihak yang berhak.

Penerima kompensasi harus memiliki bukti kepemilikan sah. Pasal 40 UU No. 2 Tahun 2012 menyebut bahwa ganti rugi harus diberikan langsung kepada pihak yang berhak, yang dapat mencakup: pemilik tanah, pengelola tanah, nadzir (untuk tanah wakaf), pemilik tanah adat, masyarakat adat, pihak dengan penguasaan atas tanah negara, serta pemilik bangunan, tanaman, atau objek lain yang berkaitan dengan tanah.[10] Dalam proses kompensasi, pihak yang berhak wajib melepaskan haknya dan menyerahkan bukti kepemilikan. Bukti ini sah dan diakui sebagai dokumen final di hadapan hukum, dan segala klaim pihak lain terkait tanah yang telah dikompensasi menjadi tanggung jawab pihak penerima kompensasi.

2. Dasar Hukum Pengaturan Ganti Kerugian Terhadap Sertifikat Hak Milik

Dasar hukum pengaturan ganti kerugian terhadap Sertifikat Hak Milik dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan pada berbagai peraturan perundang-undangan. Berikut adalah ringkasan yang lebih rinci mengenai ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur pengadaan tanah beserta mekanisme ganti kerugian yang berlaku.

1) Dasar Konstitusional dan Undang-Undang Terkait

Landasan utama pengadaan tanah untuk kepentingan umum terdapat pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa sumber daya alam dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan prinsip ini, peraturan turunan yang meliputi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum, menetapkan ketentuan mengenai hak-hak atas tanah dan prinsip keadilan dalam pemberian ganti rugi kepada pemilik hak.

2) Prinsip Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 serta Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 (diperbarui melalui Peraturan Presiden No. 148 Tahun 2015) mendefinisikan pengadaan

[9] Isnaidi dan Aggreni A. Lubis, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, CV. Pustaka Prima, Medan, 2022, h. 21.

[10] Shania Kindangen, "*Penerapan Asas Keadilan dan Kepastian Hukum Terhadap Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*", Lex Administratum, Vol. IX/No. 7/Juli-September 2021, h. 45

tanah sebagai proses penyediaan tanah dengan memberikan kompensasi yang adil dan layak kepada pemilik hak. Menurut Pasal 2 huruf b UU No. 2 Tahun 2012, prinsip keadilan dalam pengadaan tanah menuntut kompensasi yang wajar agar kualitas hidup pihak yang terkena dampak tetap terjaga. Di sisi lain, *Pasal 2 huruf d menekankan kepastian hukum, yang menjamin bahwa pengadaan tanah tidak hanya dilakukan untuk kepentingan publik tetapi juga memberikan jaminan ganti kerugian yang sesuai kepada pihak berhak.

3) Bentuk dan Nilai Ganti Kerugian

Menurut Pasal 74 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012, ganti kerugian dapat diberikan dalam berbagai bentuk, seperti uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, saham, atau bentuk lain yang disepakati oleh kedua belah pihak. Ganti kerugian yang diberikan harus sesuai dengan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen sehingga mencerminkan nilai yang sepadan.[11]

4) Bentuk Pengadaan Tanah dan Aturannya

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat dilakukan melalui beberapa metode, antara lain:

a) Pelepasan Hak: Mengacu pada Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 dan Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007, pelepasan hak dilakukan secara sukarela.

b) Pencabutan Hak: Dapat dilakukan melalui Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No. 39 Tahun 1973 untuk kepentingan yang mendesak.

c) Transaksi Jual Beli atau Tukar Menukar: Untuk pengadaan tanah yang lebih kecil (di bawah satu hektar) biasanya dilakukan dengan transaksi langsung sesuai peraturan di atas.

5) Penerima Ganti Kerugian

Penjelasan Pasal 40 UU No. 2 Tahun 2012 dan Pasal 17 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 menetapkan bahwa penerima ganti kerugian meliputi pemegang hak atas tanah, pengelola tanah wakaf, pemegang tanah adat, individu yang menguasai tanah negara dengan itikad baik, serta pemilik bangunan, tanaman, atau benda terkait di atas tanah tersebut. Prinsip ini dirancang untuk memastikan keadilan bagi semua pihak yang terkena dampak pengadaan tanah.

6) Pengadaan Tanah dalam UU Cipta Kerja

Perubahan yang diatur dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja pada Bab VIII memperluas cakupan kepentingan umum, termasuk pembangunan fasilitas pertahanan, infrastruktur transportasi, energi, air, dan fasilitas publik lainnya. Aturan ini menetapkan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan tersebut harus memberikan kompensasi yang adil dan menguntungkan bagi masyarakat yang tanahnya digunakan.

3. Proses Penetapan dan Penilaian Ganti Kerugian

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, serta Pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012, yang telah direvisi melalui Perpres No. 148 Tahun 2015. Proses ini didefinisikan sebagai

[11] Urip Santoso, *"Penetapan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum"*, Jurnal Pro Justitia, Tahun XXVIII No. 1, Fakultas Hukum Universitas Katholik Parahiyangan, Bandung, Januari 2000, h. 22.

kegiatan penyediaan tanah dengan memberikan kompensasi yang adil dan layak kepada pihak yang berhak, sehingga hak-hak mereka terlindungi secara proporsional.

1) Penetapan Nilai Ganti Kerugian

Penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah dilakukan oleh seorang Penilai Pertanahan yang ditunjuk oleh instansi yang membutuhkan tanah. Penilai ini berperan untuk menentukan nilai ganti kerugian atas tanah, bangunan, tanaman, dan objek lain yang terkait tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 34 UU No. 2 Tahun 2012. Penilai harus menyelesaikan tugasnya dalam waktu maksimal 30 hari kerja setelah menerima dokumen perencanaan dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Hasil penilaian ini, sesuai dengan Pasal 33 dan 34 UU No. 2 Tahun 2012, menjadi acuan dasar untuk musyawarah penentuan bentuk dan jumlah ganti kerugian yang akan diberikan. Penilai bertugas secara independen untuk menilai ganti rugi yang wajar, tanpa menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau harga pasar, tetapi berdasarkan nilai yang dihitung melalui metode yang adil dan sesuai dengan kondisi riil dari objek yang diambil.

2) Prinsip Keadilan dan Kepastian dalam Pemberian Ganti Kerugian

Pasal 2 UU No. 2 Tahun 2012 menekankan dua prinsip utama dalam pengadaan tanah: keadilan dan kepastian. Prinsip keadilan (Pasal 2 huruf b) memastikan bahwa pihak yang berhak menerima kompensasi yang layak sehingga kualitas hidup mereka dapat terjaga. Prinsip kepastian (Pasal 2 huruf d) menegaskan pentingnya kepastian hukum dalam penyediaan tanah, memberikan jaminan bahwa pihak yang berhak akan menerima ganti rugi yang sesuai.

3) Bentuk-Bentuk Ganti Kerugian

Berdasarkan Pasal 36 UU No. 2 Tahun 2012, kompensasi dalam pengadaan tanah dapat diberikan dalam berbagai bentuk, yaitu:

a) Uang: Ganti kerugian dalam bentuk uang diberikan langsung dalam mata uang rupiah oleh instansi terkait setelah verifikasi oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Proses ini disertai dengan pelepasan hak atas tanah.

b) Tanah Pengganti: Tanah pengganti disediakan berdasarkan permintaan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Ini dilakukan melalui mekanisme jual beli atau lainnya, sesuai ketentuan, dan bersamaan dengan pelepasan hak.

c) Permukiman Kembali: Disediakan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan musyawarah dengan pihak yang berhak.

d) Kepemilikan Saham: Dalam kasus tertentu, ganti rugi diberikan dalam bentuk kepemilikan saham di BUMN.

e) Alternatif Lain yang Disepakati: Ganti rugi dapat disesuaikan berdasarkan kesepakatan kedua pihak, mencakup kombinasi bentuk-bentuk ganti rugi di atas.

4) Musyawarah Penentuan Ganti Kerugian

Proses musyawarah antara instansi yang memerlukan tanah dan pihak yang berhak sangat penting untuk menentukan bentuk dan jumlah ganti rugi yang sesuai, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 UU No. 2 Tahun 2012. Dalam musyawarah ini, semua pihak memiliki kedudukan yang setara dan dapat menyampaikan pendapat untuk

mencapai kesepakatan yang menguntungkan. Musyawarah ini harus mencerminkan asas sukarela dan kesetaraan.[12]

5) Putusan Pengadilan dalam Penentuan Ganti Kerugian

Jika tidak tercapai kesepakatan dalam musyawarah, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 38 UU No. 2 Tahun 2012. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap akan menjadi dasar dalam pelaksanaan pembayaran ganti rugi.[13]

B. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

1. Kebijakan Peraturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pengelolaan pertanahan di Indonesia diatur berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menyatakan bahwa sumber daya alam, termasuk tanah, dikuasai negara untuk kesejahteraan rakyat. Ini memberi kewenangan kepada pemerintah, baik pusat maupun daerah, untuk mengatur distribusi hak atas tanah demi kepentingan masyarakat, berlandaskan nilai-nilai Pancasila seperti Ketuhanan, kemanusiaan, persatuan, dan keadilan sosial.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur melalui UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum, yang disempurnakan melalui UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Aturan ini muncul sebagai landasan hukum untuk pengadaan tanah, mengingat dampak langsungnya terhadap hak masyarakat atas kepemilikan tanah dan keterlibatan berbagai instansi. Pengadaan tanah harus memenuhi prinsip akuntabilitas, transparansi, dan keadilan, menyesuaikan dengan perkembangan zaman.

Proses pengadaan tanah membedakan antara tanah negara dan tanah milik individu atau entitas lain. Jika tanah dimiliki oleh pihak ketiga, tanah harus diubah statusnya menjadi tanah negara melalui pengadaan atau ruilslag (penukaran). Untuk proyek nasional seperti di Ibu Kota Nusantara, pengadaan tanah diatur melalui Perpres No. 62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dan Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2020, meskipun terkendala lokasi di kawasan hutan yang sebagian telah dikuasai masyarakat.

Pengadaan tanah melibatkan pemberian kompensasi adil dan layak bagi pemilik sesuai peraturan yang berlaku. Pihak yang memerlukan tanah harus terbuka terkait anggaran dan memastikan masyarakat mendapat harga yang wajar. Transparansi ini bertujuan mengutamakan kepentingan masyarakat dan negara tanpa menimbulkan kerugian yang tidak perlu bagi pemilik tanah. Tahapan Pengadaan Tanah, teridiri dari beberapa hal diantaranya:

1) Perencanaan: Instansi pemohon tanah menyusun dokumen perencanaan yang mencakup lokasi dan anggaran, menjadi acuan untuk tahap selanjutnya.

2) Persiapan: Tim Persiapan menetapkan lokasi, yang disahkan oleh Gubernur, dan mengomunikasikan rencana kepada masyarakat terdampak. Pada tahap ini, masyarakat masih bisa mengalihkan hak atas tanah mereka.

---

[12] Abdul Kadir Muhammad, (selanjutnya disebut Abdul Kadir Muhammad – I), Hukum Acara Perdata Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 75.

[13] Danang Averroes Al – Khawarizmi, Asas dan Dasar-dasar Ilmu Hukum, Genta Press, Yogyakarta, 2017, h. 38.

3) Pelaksanaan: Badan Pertanahan Nasional melaksanakan pemberian ganti rugi dan pelepasan hak kepada pemilik. Tahap ini menekankan transparansi dan kepatuhan prosedural.

4) Penyerahan Hasil: Setelah ganti rugi selesai, BPN menyerahkan dokumen akhir kepada instansi terkait. Jika ganti rugi dititipkan di pengadilan, hal ini juga disertakan dalam dokumentasi penyerahan hasil.

2. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hak Milik Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus berlandaskan pada prinsip-prinsip yang melindungi hak-hak kepemilikan individu, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan asas-asas dasar hukum Indonesia. Prinsip-prinsip ini memberikan perlindungan terhadap hak milik dan memastikan keseimbangan antara kepentingan individu dan kebutuhan publik.

1) Prinsip Kemanusiaan

Prinsip ini mengedepankan penghormatan atas hak asasi manusia dan martabat individu, termasuk hak pemilik tanah yang tanahnya diambil untuk kepentingan umum. Dengan mempertimbangkan hak ini secara proporsional, undang-undang mengatur kompensasi yang adil melalui konsep konsinyasi, dimana pemerintah tetap melanjutkan proyek jika pemilik menolak tawaran ganti rugi.

2) Prinsip Keadilan

Prinsip keadilan menjamin bahwa pemilik tanah yang terkena dampak memperoleh kompensasi yang layak dan adil. Hal ini mencakup penghitungan nilai tanah secara wajar dan pengaturan agar individu tidak mengalami penurunan kondisi ekonomi. Pasal 31 hingga 36 UU Pengadaan Tanah memuat mekanisme evaluasi dan penilaian tanah untuk menjamin keadilan.[14]

3) Prinsip Kemanfaatan

Asas ini bertujuan agar pengadaan tanah menghasilkan manfaat bagi masyarakat luas, bukan hanya bagi pihak yang membutuhkan tanah. Kompensasi yang adil, baik dalam bentuk uang atau tanah pengganti, harus meningkatkan kesejahteraan pemilik tanah yang terdampak.

4) Prinsip Kepastian

Asas kepastian hukum memberikan kejelasan dalam proses pengadaan tanah, memastikan semua pihak memahami hak dan kewajiban mereka. Ini termasuk kompensasi yang wajar bagi pemilik tanah dan jaminan penggunaan tanah tanpa gangguan.

5) Prinsip Keterbukaan

Prinsip ini menuntut transparansi dalam setiap tahap pengadaan tanah. Pemerintah wajib menyampaikan informasi mengenai rencana pengadaan, termasuk rincian penggunaan tanah, kompensasi, dan prosedur administrasi. Pasal 16 dan 17 UU No. 2 Tahun 2012 mengharuskan pemerintah untuk memberi tahu masyarakat, baik secara langsung maupun melalui media.

[14] Achmad Rubaie, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, (Malang: Bayu Media, 2007), h, 31,

6) Prinsip Kesepakatan

Dialog yang konstruktif dan bebas dari paksaan diperlukan dalam mencapai kesepakatan untuk pengadaan tanah. Asas ini mengharuskan musyawarah yang didasari itikad baik, dengan memenuhi syarat sah perjanjian dalam KUHPerdata, sehingga kompensasi yang diberikan memenuhi prinsip keadilan bagi pemilik tanah.[15]

7) Prinsip Keikutsertaan

Prinsip ini menekankan partisipasi aktif masyarakat dalam pengadaan tanah, baik dalam tahap perencanaan hingga pelaksanaan. Pemilik tanah dan masyarakat diundang untuk memberikan masukan dan berpartisipasi dalam proses pengambilan keputusan terkait pembangunan.

8) Prinsip Kesejahteraan

Proses pengadaan tanah harus mendukung peningkatan kesejahteraan masyarakat yang terkena dampak. Kompensasi yang diberikan harus mampu mempertahankan atau meningkatkan kualitas hidup pemilik tanah, sehingga proyek pembangunan berdampak positif.[16]

9) Prinsip Keberlanjutan

Prinsip keberlanjutan memastikan bahwa pembangunan untuk kepentingan umum mempertimbangkan dampak jangka panjang pada lingkungan dan kesejahteraan masyarakat, serta menjaga keseimbangan antara kebutuhan generasi sekarang dan masa depan.[17]

10) Prinsip Keselarasan

Menekankan pentingnya keseimbangan antara pengadaan tanah untuk pembangunan dan kepentingan masyarakat serta negara. Setelah prinsip dan tujuan ditetapkan, langkah berikutnya adalah menentukan sasaran peraturan yang akan diberlakukan. Dalam hal ini, sasaran pengadaan tanah yang diatur oleh undang-undang meliputi jaminan ketersediaan tanah untuk kepentingan umum, perlindungan bagi masyarakat yang lahannya terdampak agar kualitas hidup mereka tidak menurun, kepatuhan terhadap prinsip penggunaan dana APBN dan APBD, serta memastikan bahwa penyerahan hasil pengadaan tanah dilakukan tepat waktu.[18]

3. Mekanisme Pengadaan dan Penyelesaian Sengketa

1) Tahap Musyawarah dan Penetapan Ganti Kerugian

Proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum dimulai dengan musyawarah antara pemegang hak atas tanah dan Lembaga Pertanahan. Tujuan utama musyawarah ini adalah menentukan bentuk dan jumlah ganti rugi yang adil bagi pihak yang terdampak. Musyawarah ini wajib diselesaikan dalam waktu 30 hari kerja. Hasil kesepakatan musyawarah kemudian dicatat dalam berita acara sebagai acuan untuk pelaksanaan pemberian ganti kerugian.

2) Pengajuan Keberatan di Pengadilan Negeri

[15] Sudjito, "Kajian Yuridis Filosofis UU No. 2/2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum" dalam Sudjito et all, Op Cit., h. 12

[16] Imam Koeswahyono, "Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum", h. 7.

[17] Sudjito,"Kajian Yuridis Filosofis UU No. 2/2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, h. 8.

[18] Samlawi Azhari, Pendidikan Lingkungan Hidup di Perguruan Tinggi, (Malang: Percetakan KOPMA Press,1998), h. 34

Jika pemegang hak atas tanah tidak menyetujui bentuk atau jumlah ganti rugi yang ditetapkan, mereka dapat mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri setempat dalam waktu 14 hari kerja setelah musyawarah berakhir. Pengadilan Negeri kemudian akan memutuskan bentuk dan besaran ganti rugi dalam waktu 30 hari kerja setelah menerima permohonan keberatan.

3) Proses Kasasi di Mahkamah Agung

Apabila pemegang hak tidak puas dengan putusan Pengadilan Negeri, mereka dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung dalam waktu 14 hari setelah putusan Pengadilan Negeri diterima. Mahkamah Agung kemudian memberikan keputusan akhir dalam jangka waktu 30 hari kerja. Putusan Mahkamah Agung yang berkekuatan hukum tetap akan menjadi dasar untuk pembayaran ganti rugi.

4) Konsinyasi (Penitipan Ganti Rugi)

Konsinyasi dilakukan jika pemegang hak menolak ganti rugi tetapi pembangunan tetap perlu dilanjutkan. Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatur bahwa dalam kasus ini, pemerintah harus menitipkan ganti rugi di Pengadilan Negeri setempat. Proses konsinyasi juga berlaku dalam situasi seperti ketidakhadiran penerima ganti rugi, objek tanah yang sedang dalam sengketa kepemilikan, objek yang disita oleh otoritas berwenang, atau objek yang dijadikan jaminan di bank.

5) Penyelesaian Akhir dan Pelepasan Hak

Setelah ganti rugi diserahkan atau dititipkan di Pengadilan Negeri, hak kepemilikan tanah berakhir, dan tanah tersebut menjadi milik negara.

4. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah

Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah di Indonesia merupakan hak dasar yang ditegaskan dalam Pasal 28 H UUD 1945. Pasal ini menjamin bahwa setiap orang berhak atas properti pribadi, dan kepemilikan ini tidak boleh diganggu atau diambil tanpa dasar yang sah. Untuk pengadaan tanah demi kepentingan umum, Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menetapkan prinsip keadilan dalam pelaksanaannya, yang berarti proses pengambilalihan harus memenuhi ketentuan hukum dan memberikan kompensasi yang adil.

Pasal 36 dan 37 Undang-undang nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia menyatakan semua orang punya hak untuk memiliki sesuatu, baik sendiri maupun bersama orang lain. Hak ini penting untuk kita berkembang, keluarga kita, negara, dan masyarakat. Hak milik ini harus digunakan dengan benar, tidak boleh melanggar hukum, tidak ada yang boleh mengambil milik orang lain secara paksa atau melanggar hukum. Meski begitu, ada kalanya pemerintah perlu mengambil alih milik seseorang demi kepentingan umum. Namun, pemerintah harus memberikan ganti rugi yang sesuai dan mengikuti aturan yang berlaku.

Pemegang hak atas tanah, baik individu maupun badan hukum, berhak mendapatkan perlindungan hukum atas hak-hak mereka dalam konteks kepemilikan, terutama ketika tanah tersebut diperlukan oleh pemerintah. Perlindungan ini berlaku untuk berbagai jenis hak, termasuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hingga hak atas satuan rumah susun. Boedi Harsono menggarisbawahi bahwa kepastian hukum dalam kepemilikan tanah didasarkan pada hak yang sah. Dalam hal ini, setiap pemilik tanah

dengan niat baik berhak atas perlindungan dari gangguan atau upaya dari pihak lain yang dapat mengancam haknya.[19]

Upaya perlindungan hukum yang dapat diambil oleh pemegang hak meliputi:

1) Mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Umum untuk pengakuan hak atas tanah.
2) Meminta dukungan dari pemerintah daerah jika terjadi sengketa tanpa izin yang sah.
3) Melaporkan secara pidana apabila terdapat tindakan melawan hukum.
4) Mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara jika Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) merugikan pihak terkait.[20]

Pasal 19 UUPA mewajibkan pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah secara nasional untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak. Namun, Prof. Dr. Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa penegasan kepemilikan ini sering kali masih belum sepenuhnya aman karena berbagai gugatan yang mencoba membatalkan sertifikat di pengadilan. DR. Muchtar Wahid juga menyebut bahwa meski sertifikat tanah telah memenuhi norma hukum, dari perspektif sosiologi hukum, sertifikat tersebut tidak selalu menjamin kepastian hak akibat dinamika sosial.

Dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sering kali muncul kesulitan dalam menentukan nilai ganti rugi untuk tanah. Musyawarah antara pemerintah dan pemegang hak penting dilakukan untuk mencapai kesepakatan yang adil. Proses ini melibatkan Panitia Pembebasan Tanah, yang harus mempertimbangkan harga pasar tanah di wilayah terkait serta faktor-faktor strategis seperti lokasi dan dampaknya terhadap harga. Kompensasi yang diberikan juga dapat berupa uang, tanah pengganti, atau fasilitas lain, dan aspek penilaian bangunan maupun tanaman mengikuti ketentuan dari dinas terkait. Dengan adanya peraturan ini, perlindungan dan kepastian hukum untuk pemilik hak atas tanah menjadi prioritas, memastikan bahwa hak-hak mereka dihormati dan dihargai dalam berbagai proses yang melibatkan pengalihan atau penggunaan tanah demi kepentingan umum.[21]

KESIMPULAN

Pengadaan tanah di Indonesia diatur oleh Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 serta Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang mengatur tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan demi Kepentingan Umum. Proses pengadaan tanah dilakukan melalui mekanisme Pelepasan Hak yang merupakan tindakan pemutusan hubungan hukum antara pihak yang memiliki hak atas tanah dengan negara yang dilaksanakan melalui Lembaga Pertanahan. Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, penilaian nilai ganti rugi untuk pengadaan tanah demi kepentingan umum dilakukan secara rinci berdasarkan bidang tanah yang mencakup tanah, ruang di atas dan di bawah tanah, bangunan, tanaman serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, termasuk kerugian lain yang dapat dinilai. Penetapan nilai ganti rugi didasarkan pada hasil penilaian yang menjadi acuan dalam musyawarah untuk menentukan besaran kerugian. Ganti rugi dapat diberikan dalam berbagai bentuk,seperti uang, tanah

[19] Boedi Harsono dalam Oloan Sitorus&Dayat Limbong, *Op. Cit.*, h. 35.
[20] Sarjita, "Strategi Kebijakan Penanganan Sengketa Dan Perkara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum". h. 57.
[21] Urip Santoso, Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah. Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Surabaya. 2009. h 52.

pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disepakati oleh kedua belah pihak. Apabila tidak tercapai kesepakatan mengenai jenis atau jumlah ganti kerugian, pihak yang berhak memiliki hak untuk mengajukan keberatan kepada pengadilan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah dilakukannya musyawarah untuk menetapkan ganti kerugian. Pengadilan Negeri akan memberikan keputusan mengenai jenis dan jumlah ganti kerugian dalam waktu maksimum 30 (tiga puluh) hari kerja setelah menerima pengajuan keberatan tersebut. Dalam proses pengambilan keputusan mengenai besaran ganti kerugian pihak yang berkepentingan diperbolehkan untuk menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian yang pendapatnya dapat dijadikan sebagai acuan dalam menilai ganti kerugian yang dimaksud.

REFERENSI

Abdul Kadir Muhammad, (selanjutnya disebut Abdul Kadir Muhammad – I), Hukum Acara Perdata Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Achmad Rubaie, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Malang: Bayu Media, 2007.

Danang Averroes Al – Khawarizmi, *Asas dan Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Genta Press, Yogyakarta, 2017.

Dwi Nurul Aulia Pattiha, JemmyJefry Pietersz dan Novyta Uktolseja, "*Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*", Pattimura Law Study Review, Vol. 1. No. 1 Agustus 2023.

H. Idham, *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Bandung: Alumni, 2004.

H. Suyanto, *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentinggan Umum,* CV Jakad Publishing, Surabaya, 2019.

Herma Yulis, "*Aspek Hukum Hak Pakai Atas Tanah Negara Sebagai Objek Jaminan*", Majalah Hukum Bisnis, Vol. 10, Jakarta, 2000.

Isnaidi dan Aggreni A. Lubis, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Pustaka Prima, Medan, 2022.

Novyta Uktolseja, Jenny Kristiana Matuankotta dan Pieter Radjawane, "*Penyuluhan Hukum Problematika Tanah dan Penyelesaiannya di Negeri Wotay Maluku Tengah*", AIWADTHU Jurnal Pengabdian Hukum, Vol. 1. No. 1 Maret 2021.

Pendapat Filsuf Confusius disitir John Salindeho, *Manusia Tanah, Hak dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta. 1994,

Rahayu Subekti, "*Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagii Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Kebijakan Ganti Kerugian, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum*", Yustisia Vol. 5 No. (2 Mei - Agustus 2016).

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

Shania Kindangen, "*Penerapan Asas Keadilan dan Kepastian Hukum Terhadap Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*", Lex Administratum, Vol. IX/No. 7/Juli-September 2021.

Urip Santoso, "*Penetapan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*", Jurnal Pro Justitia, Tahun XXVIII No. 1, Fakultas Hukum Universitas Katholik Parahiyangan, Bandung, Januari 2000.

Urip Santoso, *Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah*. Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Surabaya. 2009

Y Wartaya Winangun, *Tanah Sumber Hidup*, (Yogyakarta: Kanisius, 2004.