

ASPEK HAK ASASI MANUSIA DALAM PENGADAAN TANAH

Dian Aries Mujiburohman dan Kusmiarto***

Abstract: The paper is aimed at studying the land acquisition as seen from the human right perspective. The values of human right should be the basis of the development as this is closely related to human right. Nilai-nilai dasar HAM harus mendasari pembangunan, karena terkait erat antara pembangunan dan HAM. The society, having been affected by the development, should get a more prosperous life than the condition prior to the development process or at least they have similar condition as compared to the situation before the land acquisition process takes place. . The activity should also protect people's prosperity so that they do not get poorer. . Some consideration should taken in land acquisition. First, the loss of income due to the loss or decrease of lands. Second, the loss of jobs both temporary or permanent. Third, social unhappiness due to the loss of kinship relation. Forth, the loss of nucleus family relation. This might affect the socio-seconomic statu inc ome.

Key words: Human right, public inetrest, land acquisition.

Intisari: Tulisan ini bertujuan mengkaji tentang pengadaaan tanah dilihat dalam perspektif Hak Asasi Manusia. Nilai-nilai dasar HAM harus mendasari pembangunan, karena terkait erat antara pembangunan dan HAM. Masyarakat yang terkena dampak, kualitas hidupnya harus di usahakan lebih meningkat dan atau setidaknya kondisinya sama dengan sebelum terkena pengadaaan tanah. Kegiatan pengadaaan tanah ini juga harus mengakomodasi perlindungan hak dan kepentingan masyarakat, termasuk hak untuk mendapat jaminan kesejahteraan agar tidak menjadi lebih miskin dari sebelum tanahnya dibebaskan. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pengadaaan tanah, yaitu: *Pertama*, hilangnya pendapatan akibat tanah yang berkurang atau hilang sama sekali yang dimilikinya. *Kedua*, hilangnya mata pencarian baik yang bersifat sementara atau permanen. *Ketiga*, keresahan sosial dan terputusnya ikatan kekeluargaan yang disebabkan pemindahan penduduk dan atau relokasi. *Keempat*, komposisi rumah tangga dasar dan status sosial ekonomi dalam hal kesehatan, pendidikan, mata pencarian, pendapatan, pengeluaran dan kerentanan terhadap resiko pemiskinan.

Kata Kunci: Hak Asasi Manusia, Kepentingan Umum, Pengadaaan Tanah

A. Pengantar

“*Negara Indonesia adalah negara hukum*” demikian bunyi Pasal 1 ayat (3) UUD 1945. Unsur-unsur yang terpenting dalam negara hukum yaitu: (a) pemerintah dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya harus berdasarkan hukum atau peraturan perundang-undangan; (b) adanya jaminan terhadap hak-hak asasi manusia; (c) adanya pembagian kekuasaan dalam negara; (d) adanya pengawasan dari badan-badan peradilan.¹ Dalam negara hukum yang pokok adalah adanya

pembatasan oleh hukum, dalam arti bahwa segala sikap, tingkah laku, dan perbuatan, baik yang dilakukan oleh para penguasa negara maupun oleh para warga negaranya berdasarkan hukum positif, sehingga, terutama warga negaranya terbebas dari tindakan sewenang-wenang dari para penguasa negara.²

Dalam fungsinya sebagai kepentingan manusia, hukum bertujuan untuk menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur

* Dosen Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Email: esamujiburohman@yahoo.com. ** Dosen Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Email: kusmiarto@gmail.com

¹ Sri Soemantri, *Bunga Rampai Hukum Tata Negara*, (Bandung: Alumni, 1992), hlm. 49

² Soehino, *Hukum Tata Negara: Negara Kesatuan Republik Indonesia Berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945* (Yogyakarta: Liberty, 1985), hlm. 9.

cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.³ Hukum dibuat tidak dapat dilepaskan dari pertimbangan-pertimbangan politik, ekonomi, sosial dan budaya.

Nurhasan Ismail dalam pidato pengukuhan guru besar UGM memaparkan bahwa fakta-fakta sosial-ekonomi sebagai akibat negatif dari berlakunya hukum nasional modern, dari zaman orde baru hingga orde reformasi telah membawa kemajuan dengan dukungan liberalisasi dan kapitalisasi, pembangunan telah berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi, dibalik keberhasilan tersebut pembangunan ekonomi telah mendaftarkan dampak sampingan negatif, yaitu; *pertama*, terjadi kesenjangan dalam penguasaan dan pemamfaatan sumber daya alam; *kedua*, realitas kemiskinan masih terjadi pada bangsa Indonesia, *ketiga*, berkembangnya konflik struktural dipicu kebijakan negara karena telah terjadi kesenjangan sosial ekonomi.⁴

Demikian juga keberadaan UU Nomor 2 Tahun 2012 mempunyai dampak sampingan negatif atau tidak.⁵ Tentunya tidak mudah untuk dijawab. Bagi mazhab positivistik dampak sampingan hukum bukan pada substansi hukum namun disebabkan oleh penyimpangan implementasinya, karena substansi hukum tidak mempunyai kekuatan memaksa manusia untuk bertindak, bagi pengkaji hukum kritis bukan hanya penyimpangan pelaksanaan hukum, juga substansi hukum berpotensi menimbulkan dampak negatif terhadap kehidupan masyarakat.

³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta:Liberty,1999), hlm.71.

⁴ Nurhasan Ismail, *Hukum Prismatic: Kebutuhan Masyarakat Majemuk Sebuah Pemikiran Awal*, Pidato Pengukuhan Guru Besar Pada Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada pada tanggal 12 Desember 2011 di Yogyakarta, hal. 3-4.

⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280).

Hal ini juga berkaitan dengan pendapat Mahfud MD dalam disertasinya bahwa karakter produk hukum di suatu tempat atau waktu dipengaruhi oleh konfigurasi politik yang melatarbelakanginya. Pada saat konfigurasi politik tampil demokratis, maka karakter produk hukumnya cenderung responsif atau populistik, tetapi pada saat konfigurasi politik tampil otoriter, maka produk hukumnya konservatif atau ortodoks.⁶ Jika dikaitkan dengan pendapat mahfud MD, karakter produk hukum UU No 2 Tahun 2012 termasuk kategori responsif atau populistik, karena konfigurasi politik yang melatarbelakangi saat ini adalah demokratis.

Produk hukum yang responsif adalah produk hukum yang pembentukan atau pembuatannya dilakukan secara partisipatif dalam arti menggambarkan kehendak umum, dan cakupannya bersifat limitatif dalam arti tidak dapat ditafsirkan sembarangan secara sepihak melalui peraturan turunan oleh pemerintah. Sebaliknya produk hukum yang konservatif atau ortodoks adalah produk hukum yang pembentukannya didominasi oleh lembaga negara, isinya bersifat positivistis-instrumentalistik dalam arti lebih mencerminkan kehendak sepihak penguasa, dan cakupannya bersifat *opened interpretatif* dalam arti bisa ditafsirkan secara sepihak oleh penguasa melalui pembuatan peraturan pelaksanaan berdasarkan kehendak penguasa.⁷

Berdasarkan dua pendapat ini, UU Nomor 2 Tahun 2012 tidak dipungkiri akan ada dampak negatif. Pengaturan dan kebijakan pemerintah yang bermaksud untuk mewujudkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yang konsekuensinya akan mengurangi atau meniadakan hak atas tanah dan hak-hak lain yang ada di atas-

⁶ Moh. Mahfud MD, *Kompleksitas dalam Politik Hukum Agraria*, Kata Pengantar dalam Achmad Sodiki, *Politik Hukum Agraria*, (Jakarta:Konstitusi Press, 2013), hlm. ix.

⁷ *Ibid.*, hlm x.

nya dari warga masyarakat atau kelompok tertentu dalam masyarakat akan mempengaruhi hak-hak asasi dan hak-hak keperdataan masyarakat khususnya yang haknya dicabut atau dibebaskan/pelepasan. Oleh karena itu, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pencabutan atau pembebasan/pelepasan hak atas tanah harus mengakomodasi perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia dan hak-hak keperdataannya.

Tanah bagi bangsa Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, fungsi tanah bagi manusia bukan saja tempat berpijak manusia untuk hidup, semua kebutuhan manusia juga dapat terpenuhi dengan adanya tanah. Tanah disamping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial.

Tanah mempunyai nilai ekonomis salah satunya sebagai faktor modal dalam pembangunan. Begitu pentingnya tanah, hampir tidak ada aktivitas pembangunan yang tidak memerlukan tanah, bahkan tanah menentukan berhasil tidaknya suatu pembangunan. Sementara itu, tanah juga berfungsi sosial artinya kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan guna kepentingan umum. Ini dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan.⁸

Tanah sebagai kebutuhan dasar manusia merupakan perwujudan hak ekonomi, sosial, dan budaya, maka pengadaan tanah harus dilakukan melalui proses yang menjamin tidak adanya pemaksaan kehendak satu pihak dengan pihak lain. Disamping itu mengingat bahwa masyarakat harus merelakan tanahnya untuk suatu kegiatan pembangunan, maka harus dijamin bahwa kesejahteraan sosial ekonominya tidak akan lebih buruk dari keadaan sebelum tanahnya digunakan pihak lain.⁹

B. Hambatan-Hambatan dalam Pengadaan Tanah

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Komisi Hukum Nasional, terdapat empat hambatan dalam pengadaan tanah. *Pertama*, belum tersedianya aturan dasar, prinsip, prosedur dan mekanisme pengadaan tanah. *Kedua*, belum ditetapkannya kelembagaan pengadaan tanah. *Ketiga*, tidak adanya peraturan khusus pembiayaan pengadaan tanah. *Keempat*, belum jelasnya kriteria kegiatan yang dapat dikategorikan sebagai kepentingan umum. *Keempat*, permasalahan tersebut menjadi salah satu penghambat untuk mencapai tujuan pembangunan untuk kepentingan umum.¹⁰

Disamping hambatan-hambatan tersebut diatas, terdapat hambatan-hambatan lain yang sangat penting untuk dikaji dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 diantaranya adalah:

1. Hambatan karena Hukum dan Kerumitan Semantik

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan mengalami hambatan-hambatan dikarenakan kerumitan hukum itu sendiri. Bukan saja perolehan tanahnya yang dikuasai atau dimi-

⁸ Maria S.W Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, (Jakarta, Penerbit Buku Kompas, 2009), hlm. 280.

⁹ Ibid. hlm 282.

¹⁰ Komisi Hukum Nasional RI, *Kebijakan Keberpihakan Hukum Suatu Rekomendasi*. (Jakarta : Komisi Hukum Nasional RI, 2012), hlm. iii.

liki orang perorang atau badan hukum, kerumitan hukum ketika pembangunan perolehan tanah yang dikuasai oleh lembaga-lembaga pemerintah/daerah, tanah-tanah BUMN/BUMD, tanah-tanah transmigrasi, tanah-tanah di kawasan hutan, tanah-tanah yang ada sumber daya alamnya, dalam areal tambang mineral, batubara, panas bumi, minyak dan gas bumi yang semuanya diatur dalam undang-undang sektoral, pembebasan atau pelepasannya tanahnya diatur dengan tatacara tersendiri. Dalam undang-undang pengadaan tanah terdahulu belum diatur secara tegas.

Solusi pengaturan pelepasan tanah instansi diatur Pasal 45 UU Nomor 2 Tahun 2012. Pelepasan tanah yang dimiliki pemerintah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah,¹¹ sedangkan tanah yang kuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh BUMN/BUMD dilakukan berdasarkan UU Nomor 2 Tahun 2012. Penggunaan dua undang-undang tersebut diatas menggunakan asas *lex specialis derogat legi generalis* bahwa peraturan yang bersifat khusus mengesampingkan peraturan umum dan/atau disebut juga menggunakan asas unifikasi hukum, dengan tidak menggunakan undang-undang sektoral yang membutuhkan waktu yang lama dan birokratif dalam pelepasan tanah untuk pembangunan.

Ketegasan dalam pelepasan objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang tanahnya dimiliki pemerintah dilaksanakan paling lama 60 (enam puluh) hari kerja sejak penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Apabila pelepasan objek Pengadaan Tanah belum selesai tanahnya dinyatakan telah dilepaskan dan menjadi tanah negara untuk selanjutnya dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

¹¹Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Begitu juga dengan kerumitan semantik, istilah “kepentingan umum” dalam pengadaan tanah menjadi bahan perdebatan akademis. Pengertian kepentingan umum merupakan salah satu isu sentral dalam pengadaan tanah, karenanya hukum harus memberikan batasan yang tegas supaya tidak ditafsirkan oleh pemerintah untuk kepentingan lain.

Pengertian kepentingan umum tersebar dalam peraturan perundang-undangan dengan konteks yang berbeda-beda. Pasal 18 UU Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa “*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*”.¹² Pasal ini yang kemudian menjadi rujukan utama, seperti dituangkan dalam konsideran dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 dan konsideran dalam UU Nomor 20 Tahun 1961.¹³

Pasal 1 UU Nomor 20 Tahun 1961 menyebutkan bahwa: “*Untuk kepentingan umum termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatasnya.*” Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 Pasal 1 bahwa kegiatan dalam rangka pelaksanaan pembangunan mempunyai sifat kepentingan umum apabila kegiatan tersebut menyangkut: a). Kepentingan bangsa dan negara dan/atau b).

¹²Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960 - 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

¹³ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya (Ln 1961/288; Tln No. 2324, Lembaran Negara Dan Tambahan Lembaran Negara Tahun 1961).

Kepentingan masyarakat luas, dan/atau c). Kepentingan rakyat banyak/bersama dan/atau d). Kepentingan pembangunan.¹⁴ Dalam penjelasan Pasal 32 UU Nomor 5 Tahun 1991, dikatakan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan bangsa dan Negara dan/atau kepentingan masyarakat luas.¹⁵ Penjelasan Pasal 49 UU Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa yang dimaksud dengan “kepentingan umum” adalah kepentingan bangsa dan negara dan/atau kepentingan masyarakat bersama dan/atau kepentingan pembangunan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁶

Pasal 1 angka 6 UU Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012,¹⁷ Pasal 1 angka 6 yaitu Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, Negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Pasal 10 UU Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan Tanah untuk Kepentingan Umum yang digunakan untuk pembangunan meliputi: a) pertahanan dan keamanan nasional; b) jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api; c) waduk, bendungan, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya; d) pelabuhan, bandar udara dan terminal; e) infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi; f) pembangkit, transmisi, gardu,

jaringan, dan distribusi tenaga listrik; g) jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah; h) tempat pembuangan dan pengolahan sampah; i). rumah sakit Pemerintah/ Pemerintah Daerah; j) fasilitas keselamatan umum; k) tempat pemukiman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah; l). fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik; m). cagar alam dan cagar budaya; n). kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/ desa; o). penataan permukiman kumuh perkotaan dan atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa; p). prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah. Kepentingan Umum dalam pelaksanaan pengadaan tanah harus dibatasi dan merujuk pada Pasal 10 UU Nomor 2 Tahun 2012, diluar ketentuan Pasal 10 tersebut tidak termasuk kategori kepentingan umum.

Menurut Maria S. W. Sumardjono ada dua cara dalam menentukan doktrin kepentingan umum dalam hal pertanahan, yaitu:¹⁸

a) Pedoman umum, yang secara umum menyebutkan bahwa pengadaan tanah harus berdasarkan alasan kepentingan umum. Istilah-istilah yang sering digunakan secara bergantian untuk mengungkapkan tentang pengertian ‘umum’ tersebut, misalnya: *public* atau *social*, *common* atau *collective*. Sedangkan untuk istilah ‘kepentingan’ atau *purpose* sering diganti dengan *need*, *necessity*, *interest*, *function*, *utility*, atau *use*. Sesuai dengan sifatnya sebagai pedoman, maka hal ini memberikan kebebasan bagi eksekutif untuk menyatakan suatu proyek memenuhi syarat untuk kepentingan umum dengan menafsir-

¹⁴Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.

¹⁵Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1991 tentang Kejaksaan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3451).

¹⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 35).

¹⁷Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156).

¹⁸Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, Budaya*, (Kompas, Jakarta, 2009), hlm. 241.

kan pedoman tersebut.

b) Penyebutan kepentingan umum dalam suatu daftar kegiatan yang secara jelas mengidentifikasi tujuannya: sekolah, jalan, bangunan-bangunan pemerintah, dan sebagainya, yang oleh peraturan perundang-undangan dipandang bermanfaat untuk umum. Segala kegiatan di luar yang tercantum dalam daftar tersebut tidak dapat dijadikan alasan untuk pengadaan tanah.

Demikian juga dengan pengertian kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat sesuai dengan Pasal 9 ayat (1) UU Nomor 2 Tahun 2012 yang menyatakan, "*Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat*", tidak mendefinisikan dengan jelas pengertian kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat sehingga tidak jelas yang akan diseimbangkan. Apabila sudah atas nama kepentingan umum, kepentingan pembangunan yang menjadi acuan, maka kepentingan masyarakat tidak lagi diperhatikan.

Dengan terbitnya UU Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, semakin tampak usaha untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan perorangan dengan kepentingan umum. Berkenaan dengan pengambil-alihan hak atas tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dan (2).¹⁹

2. Keengganan Masyarakat

Soal tanah adalah soal hidup dan penghidupan manusia, karena tanah adalah asal dan sumber makanan bagi manusia. Perebutan tanah berarti perebutan makanan, perebutan tiang hidup manusia, orang rela menumpahkan darah, mengorbankan segala yang ada demi memperta-

hankan hidup selanjutnya.²⁰ Hubungan tanah dengan manusia bukan hanya sekedar hubungan sosial, politik, ekonomi, hukum dan budaya, tetapi juga terdapat hubungan batin yang didalamnya, terdapat aspek sejarah dalam kehidupan manusia, aspek sejarah dimana manusia lahir, tumbuh, berkembang, berinteraksi dan wafat di lingkungannya, sehingga hubungan tanah dengan manusia tidak dapat dipisahkan.

Apalagi tanah yang akan dilepaskan hanya sebidang tanah yang dipunyai, akan semakin rumit dan susah untuk dilepaskan dengan alasan pembangunan untuk kepentingan umum, melepaskan tanah sama juga dengan melepaskan hubungan batin keluarga, sosial dan kesejarahannya dalam keluarga.

Hal-hal tersebut diatas, membuat masyarakat enggan untuk melepaskan tanahnya, untuk sebagian masyarakat tanah tidak dapat dinilai dengan uang. Walaupun dalam konstitusi mengatur bahwa tanah mempunyai fungsi sosial. Disisi lain pemerintah membutuhkan tanah untuk kepentingan pembangunan demi mencapai tujuannya. Fungsi sosial dirumuskan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Prinsip fungsi sosial hak atas tanah tersebut memperhatikan secara seimbang antara kepentingan-kepentingan perseorangan dan kepentingan masyarakat.

3. Besaran Nilai Ganti Kerugian

Dua unsur penting dalam pembebasan tanah, *pertama*, kesediaan pemegang tanah dan bangunan yang ada diatasnya, *kedua*, pemberian imbalan berdasarkan kesepakatan.²¹ Ketentuan

²⁰ Mohchammad Tauhid, *Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia*, Yogyakarta:STPN Pres, 2009, hlm. 3.

²¹ Irene Eka Sihombing, *Budaya Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembanguna*. Dalam Pergulatan Pemikiran dan Aneka Gagasan Seputar Hukum Tanah Nasional, Suatu

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 269.

tersebut diatur dalam Pasal 1 ayat (2) UU No 2 Tahun 2012 menyatakan, Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Masalah ganti kerugian merupakan hal yang sensitif dalam proses pengadaan tanah, khususnya mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Pada dasarnya ganti rugi sebagai suatu upaya mewujudkan penghormatan kepada hak-hak dan kepentingan perseorangan yang telah dikorbankan untuk kepentingan umum. Proses pemberian ganti rugi serigkali menjadi proses yang panjang, dan berlarut-larut, akibat tidak adanya kesepakatan di antara pihak-pihak yang bersangkutan. Masalah besaran ganti kerugian berdasarkan Nilai Objek Pajak dan Bangunan (NJOP) atau berdasarkan harga pasar atau jual beli, panitia memiliki kecenderungan menggunakan NJOP, sebaliknya pemilik tanah berkecenderungan menggunakan harga pasar, bahkan sering menuntut ganti kerugian 2 atau 3 kali harga pasar, ditambah tuntutan lain dari pemilik tanah ganti kerugian non fisik lain yang harus dihitung, padahal perencanaan penganggaran pengadaan tanah berbasis NJOP, sehingga pengadaan tanah berpotensi berhenti atau stagnan.

Polemik tentang besaran ganti rugi didasarkan pada perhitungan ganti ruginya didasarkan atas nilai pasar atau dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak dan Bangunan (NJOP). Menurut pendapat Maria S.W. Sumardjono, apabila dibandingkan dengan ganti rugi untuk bangunan dan tanaman, maka ganti rugi untuk tanah lebih rumit perhitungannya karena ada berbagai faktor yang dapat mempengaruhi harga tanah. Untuk Indonesia, kiranya faktor-faktor yang dapat dipertimbangkan dalam menentukan ganti rugi, disamping NJOP Bumi dan Bangunan tahun

terakhir, adalah : (1) lokasi/letak tanah (strategis atau kurang strategis); (2) status penguasaan tanah (sebagai pemegang hak yang sah/penggarap); (3) status hak atas tanah (hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain); (4) kelengkapan sarana dan prasarana; (5) keadaan penggunaan tanahnya (terpelihara/tidak); (6) rugi sebagai akibat dipecahnya hak atas tanah seseorang; (7) biaya pindah tempat/pekerjaan; (8) rugi terhadap akibat turunnya penghasilan si pemegang hak.²²

Pasal 33 UU Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian dilakukan oleh penilai bidang per bidang tanah, meliputi: a). tanah; b). ruang atas tanah dan bawah tanah; c). bangunan; d). tanaman; e). benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atauf). kerugian lain yang dapat dinilai. Pasal 37 ayat (1), menyatakan bahwa Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian. Pasal 38 dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian. Pengadilan Negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Pengaturan tentang pemberian ganti kerugian juga dijabarkan pada Pasal 63 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 ini telah mengalami 2 (dua) kali perubahan dengan dikeluarkannya Peraturan

Pendekatan Multidisipliner. Kumpulan Tulisan Dalam Rangka Memperingati 60 Tahun Prof. Aries Sukanti Hutagalung. Badan Penerbit FHUI, 2011, hlm. 159.

²² Maria S.W. Soemarjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2005), hlm. 80-81.

Presiden Nomor 40 tahun 2014 dan Peraturan Presiden Nomor 99 tahun 2014.

Pemberian ganti rugi sebagai bukti terhadap pengakuan, penghormatan dan perlindungan hak asasi manusia.²³ Pemberian ganti kerugian semestinya tidak membawa dampak yang merugikan bagi pemegang hak atas tanah. Khusus masalah ganti kerugian yang diatur dalam undang-undang pengadaan tanah harusnya diatur atau dilaksanakan menggunakan hukum perdata bukan memakai hukum publik, sehingga asas keadilan dan kesamaan di hadapan hukum dapat tercapai.

4. Faktor Spekulasi

Spekulasi tanah adalah orang atau badan yang mencari keuntungan besar dengan cara melakukan spekulasi/dugaan, perkiraan, dengan membeli tanah karena mengharapkan harga tanah akan naik di masa depan.

Faktor spekulasi tanah menjadi salah satu penyebab terhambatnya proyek pembangunan. Aksi spekulasi telah membuat harga tanah yang akan dibebaskan melambung tinggi, sehingga tidak lagi sesuai dengan nilai proyek. Pada umumnya aksi spekulasi membeli tanah masyarakat dengan menggunakan perantara masyarakat setempat dengan harga yang murah karena masyarakat tidak tahu bahwa tanahnya akan terkena proyek pembangunan, spekulasi yang ingin mengambil keuntungan dalam pembelian tanah

C. Pengadaan Tanah dalam Perspektif HAM

Pembangunan berbasis HAM, dalam konteks ini nilai-nilai dan standar universal HAM harus mendasari pembangunan, baik proses maupun hasil, sehingga substansi dari tujuan mulia pembangunan yang hakiki dapat terwujud secara

manusiawi.²⁴ Konsep pembangunan berbasis HAM berbeda dengan konsep pembangunan berbasis kebutuhan. Dalam pendekatan berbasis kebutuhan, strategi, kebijakan dan program pembangunan lebih ditujukan pada memberi dan menyediakan pelayanan untuk kebutuhan dasar. Masyarakat ditempatkan sebagai penerima bantuan dan Negara sebagai pemberi bantuan.²⁵

Pentingnya perlindungan HAM, maka harus diatur dalam konstitusi tertinggi, yaitu UUD 1945. Dalam UUD 1945 pasal-pasal yang memuat tentang materi HAM termuat dalam Pasal 28A sampai dengan 28J yang kemudian isinya menjadi materi UU Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

Jaminan dan perlindungan HAM dalam UUD 1945 dilihat dalam konteks UU Nomor 2 Tahun 2012 dapat dilihat dalam rumusan antara lain pada Pasal 28 (A), Pasal 28 (D) ayat(1), Pasal 28G ayat (1), Pasal 28 (H) ayat (1) dan ayat (4), dan Pasal 28 (I) ayat (2) (3)(4) dan (5).

Pasal 28(A) menyebutkan bahwa "*Setiap orang berhak untuk hidup serta berhak mempertahankan hidup dan kehidupannya*". Pasal 28 (D) ayat(1) menyebutkan bahwa "*Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum*". Kemudian pada Pasal 28 (G) ayat (1) menyebutkan bahwa "*Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi*". Pasal 28 (H) ayat (1) "*Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak*

²³ *Ibid.*, hlm 87.

²⁴ Pihri Buhaerah dkk. *Kajian MP3EI Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia*, Jakarta: Komisi Nasional Hak Asasi Manusia, 2014, hlm. 17

²⁵ *Ibid.*, hlm 19.

memperoleh pelayanan kesehatan. Pasal 28 (H) ayat (4) menyebutkan “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”.

Selanjutnya pada Pasal 28 (I) ayat (2) menyebutkan “Setiap orang berhak bebas dari perlakuan yang bersifat diskriminatif atas dasar apa pun dan berhak mendapatkan perlindungan terhadap perlakuan yang bersifat diskriminatif itu”. Pasal 28 (I) ayat (3) menyebutkan “Identitas budaya dan hak masyarakat tradisional dihormati selaras dengan perkembangan zaman dan peradaban, Pasal 28 (I) ayat (4) menyebutkan “Perlindungan, pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak asasi manusia adalah tanggung jawab negara, terutama pemerintah”, dan Pasal 28 (I) ayat (5) menyebutkan “Untuk menegakkan dan melindungi hak asasi manusia sesuai dengan prinsip negara hukum yang demokratis, maka pelaksanaan hak asasi manusia dijamin, diatur, dan dituangkan dalam peraturan perundang-undangan”.

Demikian juga dalam UU Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Pasal 1 dijelaskan apa yang dimaksud dengan HAM, yaitu: “Seperangkat hak yang melekat pada hakikat keberadaan manusia sebagai makhluk Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan anugerah-Nya yang wajib dihormati, dijunjung tinggi dan dilindungi oleh negara, hukum, pemerintah dan setiap orang demi kehormatan serta perlindungan harkat dan martabat manusia”. Sementara itu Kewajiban Dasar Manusia dijelaskan dalam Pasal 2 dengan definisi “Seperangkat kewajiban yang apabila tidak dilaksanakan, tidak memungkinkan terlaksana dan tegaknya hak asasi manusia.” Pasal 8 Perlindungan, pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak asasi manusia terutama menjadi tanggung jawab Pemerintah.

Jaminan dan perlindungan HAM berkaitan dengan pengadaan tanah dapat dilihat dalam Pasal 36 dan Pasal 37 UU Nomor 39 Tahun 1999.

Pasal 36 ayat (1) berbunyi “Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum”, Pasal 36 ayat (2) Tidak seorang pun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum”, Pasal 36 ayat (3) berbunyi “Hak milik mempunyai fungsi sosial”. Pasal 37 ayat (1) menyebutkan “Pencabutan hak milik atas suatu benda demi kepentingan umum, hanya diperbolehkan dengan mengganti kerugian yang wajar dan segera serta pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”, Pasal 37 ayat (2) menyebutkan “Apabila sesuatu benda berdasarkan ketentuan hukum demi kepentingan umum harus dimusnahkan atau tidak diberdayakan baik untuk selamanya maupun untuk sementara waktu maka hal itu dilakukan dengan mengganti kerugian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan kecuali ditentukan lain”.

Permasalahan Pokok Hak Asasi Manusia dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 adalah Kekuasaan negara selalu perlu dibatasi, sehingga tidak bertindak sewenang-wenang. Di sisi lain, negara dalam mencapai tujuannya menambah kekuasaannya, dengan adanya undang-undang pengadaan tanah ini. Hal ini perlu diteliti kembali karena ini membuka ruang bagi terciptanya masalah hak asasi manusia. Pembatasan dan penambahan kekuasaan negara harus diatur dalam peraturan perundang-perundangan.

Jaminan dan perlindungan dalam perpektif HAM pada UU Nomor 2 Tahun 2012 dapat terlihat pada: *Pertama*, proses transparan dan adil, mengatur proses yang transparan dan adil sangat penting untuk menghindarkan terjadinya kesewenang-wenangan, hak-hak pihak yang berhak juga mendapatkan perlindungan pada setiap pengadaan tanah lainnya, yaitu tahap persiapan, tahap pelaksanaan, dan tahap pemantauan dan

evaluasi. Hal demikian merupakan cerminan penghargaan terhadap hak-hak setiap orang dalam perlindungan terhadap hak milik pribadi. *Kedua*, Ganti kerugian layak dan adil. Ganti rugi yang layak dan adil itu adalah apabila bekas pemilik tanah mendapat ganti rugi yang menjadikan hidupnya lebih baik dari sebelumnya, sebelum tanah tersebut diambilalih untuk kepentingan umum. *Ketiga*, adanya sistem Peradilan, besaran ganti rugi yang layak dan adil tersebut, bila pemilik tanah dan Pemerintah tidak mencapai kesepakatan, ada lembaga peradilan yang menanganinya, seperti Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi kemudian Mahkamah Agung serta Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sebagai penegak hukum dan keadilan memutuskannya, dengan demikian pemerintah tidak sewenang-wenang mendapatkan tanah untuk kepentingan umum, mengatur pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak pihak yang berhak pada setiap tahap penyelenggaraan pengadaan tanah yaitu melalui pemberitahuan, konsultasi publik, konsultasi publik ulang, hak untuk mengajukan keberatan baik kepada pemerintah maupun melalui PTUN, musyawarah, hak untuk mengajukan keberatan terhadap hasil inventarisasi dan identifikasi, penunjukan tim *independent* untuk menentukan penilai, dan hak untuk mengajukan keberatan ke pengadilan mengenai ganti kerugian.

Putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan. Bukan Pemerintah yang menentukan ganti kerugian, tetapi melalui mekanisme peradilan. Ini adalah salah satu ciri utama negara hukum.

Konsideran UU No 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa dalam rangka mewujudkan tujuan dari bangsa Indonesia, yaitu terwujudnya masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, Pemerintah perlu menyelenggarakan pembangu-

nan. Salah satu upaya Pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan pemerintah adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.

Jaminan dan perlindungan dalam perpektif HAM yang menggunakan prinsip kesetaraan dalam proses pengadaan tanah ini juga terlihat pada peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 121 yang telah mengalami perubahan dengan dikeluarkannya Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 yang menjelaskan tentang proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dengan cara-cara yang merupakan hasil kesepakatan antara Instansi yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, baik itu dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak. Cara lain inilah yang memungkinkan tidak terputusnya hubungan hukum antara para pemegang hak atas tanah dengan tanah yang akan digunakan untuk kepentingan umum.

Menurut Maria S.W Sumardjono, paradigma baru pembangunan yang dijadikan pedoman dalam pengaturan pengadaan tanah hendaknya mengakomodasi tiga hal, yakni:²⁶ (1) Penghormatan dan perlindungan hak asasi manusia dalam bentuk penghapusan kemiskinan, perluasan lapangan kerja dan pemerataan pem-

²⁶ Maria S.W Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta, Penerbit Buku Kompas, 2009, hlm. 271.

bangunan, (2) Keberlanjutan kapasitas produktif masyarakat, (3) Pemberdayaan masyarakat melalui pengembangan dan pelaksanaan *good governance* (partisipasi, transparansi, akuntabilitas dan *rule of law*).

D. Kesimpulan

Pembangunan untuk kepentingan umum adalah sebuah keniscayaan, agar terwujudnya masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. pembangunan harus ditujukan untuk melayani kepentingan rakyat, karenanya rakyat tidak boleh dikorbankan demi pembangunan, dan perlu ada keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.

Kepastian hukum atas hak-hak rakyat atas tanah juga harus dijamin dan dihormati, Pengadaan tanah harus bisa dihindari jika memungkinkan atau diminimalkan. Jika tidak mungkin untuk menghindari pengadaan tanah perlu kajian terhadap potensi dampak pengadaan tanah tersebut dapat dihindari sedini mungkin. Masyarakat yang terkena dampak harus diupayakan dengan meningkatkan penghidupan dan atau setidaknya mengembalikan pada kondisi yang sama sebelum terkena pengadaan tanah dan mengakomodasi perlindungan hak dan kepentingan masyarakat, termasuk hak untuk mendapat jaminan demi kesejahteraan agar tidak menjadi lebih miskin dari sebelum tanahnya dibebaskan.

Dampak yang penting yang harus diperhatikan dalam pengadaan tanah, yaitu: (a) hilangnya pendapatan penduduk akibat tanah yang berkurang atau hilang sama sekali yang dimilikinya; (b) hilangnya mata pencarian baik yang bersifat sementara atau permanen; (c) Keresahan sosial dan terputusnya ikatan kekeluargaan yang disebabkan pemindahan penduduk dan atau relokasi; (d) Komposisi rumah tangga dasar dan status sosial, ekonomi dalam hal kesehatan, pendidikan, mata

pencaharian, pendapatan, pengeluaran dan kerentanan terhadap resiko pemiskinan.

Perlu juga sebagai catatan pertimbangan, disamping ganti kerugian atas tanah yang dibebaskan untuk pembangunan bagi kepentingan umum, masyarakat tidak dirugikan dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ialah masyarakat menjadi pemegang saham dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Artinya ada jumlah keuntungan dari proyek pengadaan tanah dibagikan ke warga terkena dampak untuk kasus-kasus tertentu misalnya pembangunan untuk kepentingan umum jalan tol atau pelabuhan, karena tidak semua masyarakat dapat menikmatinya.

Daftar Pustaka

- Buhaerah, Pihri dkk. 2014. *Kajian MP3EI Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia*, Jakarta: Komisi Nasional Hak Asasi Manusia.
- Ismail, Nurhasan. 2011. "Hukum Prismatik: Kebutuhan Masyarakat Majemuk Sebuah Pemikiran Awal." Pidato Pengukuhan Guru Besar Pada Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 12 Desember 2011 di Yogyakarta.
- Komisi Hukum Nasional RI. 2012. *Kebijakan Keberpihakan Hukum Suatu Rekomendasi*, Jakarta: Komisi Hukum Nasional RI.
- Mahfud MD, Moh. 2013. *Kompleksitas dalam Politik Hukum Agraria*, Kata Pengantar dalam Achmad Sodiki, *Politik Hukum Agraria*, Jakarta:Konstitusi Press.
- Mertokusumo, Sudikno. 1999. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Sihombing, Irene Eka. 2011. "Budaya Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan". Dalam *Pergulatan Pemikiran dan Aneka Gagasan Seputar Hukum Tanah Nasional, Suatu Pendekatan Multidisipliner*. Kumpulan Tulisan Dalam Rangka Memperingati 60 Tahun Prof. Aries Sukanti Hutagalung.

- Badan Penerbit FHUI.
- Soehino. 1985. *Hukum Tata Negara: Negara Kesatuan Republik Indonesia Berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945*, Yogyakarta: Liberty.
- Soemantri, Sri. 1992. *Bunga Rampai Hukum Tata Negara*, Bandung: Alumni.
- Sumardjono, Maria S.W. 2009. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta, Penerbit Buku Kompas.
- _____, 2005. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- Tauhid, Mohhammad. 2009. *Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia*, Yogyakarta: STPN Pres.
- Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960 – 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya (LN 1961/288; Tln No. 2324, Lembaran Negara Dan Tambahan Lembaran Negara Tahun 1961).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1991 tentang Kejaksaaan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3451)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 35).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280)
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156).
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 94).
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 223).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.