



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 28 Oktober 2023, Revised: 1 November 2023, Publish: 3 November 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum oleh PT. PLN (Persero) di Riak Danau Tapan Kabupaten Pesisir Selatan

Fahlevi¹, Kurnia Warman², Zefrizal Nurdin³

¹ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: fahlevi.padang@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

³ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Corresponding Author: fahlevi.padang@gmail.com ¹

Abstract: *Procurement for the construction of a 150 KV substation by PT. PLN (Persero) UIP Sumbagteng, which is in Nagari Riak Danau Tapan, Basa Ampek Balai Tapan District, Pesisir Selatan Regency. that the stipulation of land acquisition for the construction of the 150 KV substation took place in 2017 with a total area of 1.8 hectares with the holder of the communal land rights being a legitimate member of their clan but the attempt to relinquish their rights was a mistake because it was directed at a person who is not the owner of the rights over the land. The type of research in the preparation of this thesis is sociological juridical research. The results of this study are 1) Land Acquisition Process for the Construction of a 150 KV Substation in Nagari Siak Danau Tapan, Pesisir Selatan Regency, which consists of several stages, namely (a) The planning stage which contains the aims and objectives of the development plan, Compliance with the Regional Spatial Plan (RTRW)), and National and Regional Development Plans, Land layout includes administrative areas such as name of village, kelurahan, sub-district, province, Required land area, General description of land status, Estimated time for land acquisition implementation, Estimated timeframe for construction implementation, Estimated land value, (b) the Preparation Stage which includes notification of Development Planning, Dissemination in the form of face-to-face meetings, Letters of notification, Initial data collection of development plan locations, Determination of Development Locations, and (c) Implementation Phase which includes Inventory and Identification, Determination of Appraisers. Deliberation on determining compensation, granting compensation. In carrying out land acquisition for the purposes of building a 150 KVA substation in Nagari Riak Danau Tapan by PT. PLN (Persero) in the process of land acquisition and payment of compensation has made a mistake, which is a personal error (error in persona) because the person conducting the negotiations and dealings is the person who is only cultivating the land and is not the real owner of the rights. 2) Legal Consequences Arising from the Land Acquisition Process for Public Interests that Does Not Use the Deed of Relinquishment of Rights, namely: legal defects due to the statement of Relinquishment of Rights made before a Notary is more accountable both formally and materially even though the law allows for other ways other than the existence notary deed regarding the release of*

rights. Thus the fulfilment of the Theory of Responsibility that the researcher uses in this thesis is not fulfilled, because apart from not being able to account for the authenticity of the statement of waiver of rights from the owner of the right, in the process of completing documents the statement made underhand is also vulnerable to falsification and this is a crime.

Keyword: *Land Procurement fo Public Interest, Limited Liability Company (LLC)*

Abstrak: Pengadaan untuk pembangunan gardu induk 150 KV oleh PT. PLN (Persero) UIP Sumbagteng, yang terletak di Nagari Riak Danau Tapan, Kecamatan Basa Ampek Balai Tapan, Kabupaten Pesisir Selatan. bahwa penetapan pengadaan tanah untuk pembangunan Gardu Induk 150 KV tersebut, terjadi pada tahun 2017 dengan luas total 1,8 hektar dengan pemegang hak atas tanah ulayat kaum tersebut adalah anggota kaumnya yang sah namun upaya pelepasan haknya mengalami kekeliruan karena ditujukan kepada orang yang bukan pemilik hak atas tanah tersebut. Jenis penelitian pada penyusunan tesis ini ialah penelitian yuridis sosiologis. Hasil Penelitian ini adalah 1) Proses Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Gardu Induk 150 KV di Nagari Siak Danau Tapan Kabupaten Pesisir Selatan yaitu terdiri atas beberapa Tahapan yaitu (a) Tahap perencanaan yang memuat Maksud dan tujuan rencana pembangunan, Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah, Letak tanah meliputi wilayah administrasi seperti nama desa, kelurahan, kecamatan, provinsi, Luas tanah yang dibutuhkan, Gambaran umum status tanah, Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah, Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan, Perkiraan nilai tanah, (b) Tahap Persiapan yang memuat Pemberitahuan Perencanaan Pembangunan, Sosialisasi berupa Tatap Muka, Surat pemberitahuan, Pendataan awal lokasi rencana pembangunan, Penetapan Lokasi Pembangunan, dan (c) Tahap Pelaksanaan yang memuat Inventarisasi dan Identifikasi, Penetapan Penilai. Musyawarah penetapan ganti kerugian, Pemberian Ganti Kerugian. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan Gardu Induk 150 KVA di Nagari Riak Danau Tapan oleh PT. PLN (Persero) ini proses pengadaan tanah dan pembayaran ganti rugi tersebut memiliki kekeliruan, yaitu salah secara personalnya (*error in persona*) karena yang melakukan negosiasi dan urusan adalah orang yang hanya melakukan penggarapan atas tanah tersebut, dan bukanlah pemilik hak yang sebenarnya. 2) Akibat Hukum yang Timbul atas Proses Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang Tidak Menggunakan Akta Pelepasan Hak yaitu: cacat hukum dikarenakan pernyataan Melepaskan Hak yang dilakukan didepan Notaris lebih dapat dipertanggungjawabkan baik secara formil maupun material meskipun undang-undang memungkinkan adanya cara lain selain dari adanya akta notaril tentang pelepasan hak. Dengan demikian pemenuhan Teori Tanggung Jawab yang peneliti gunakan dalam tesis ini tidak terpenuhi, karena selain kurang dapat dipertanggungjawabkan keotentikan pernyataan pelepasan hak dari pemilik hak, dalam proses melengkapi dokumen-dokumen pernyataan yang dibuat dibawah tangan juga rentan terhadap pemalsuan dan hal tersebut merupakan sebuah tindak pidana.

Kata Kunci: Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Perseroan Terbatas (PT)

PENDAHULUAN

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting karena sebagian besar dari kehidupannya bergantung pada tanah, dalam suasana pembangunan sekarang ini kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Tanah pada dasarnya memiliki 2 arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, yaitu sebagai *social aset* dan *capital aset*.

Tanah sebagai *social aset* adalah sebagai sarana pengikat kesatuan di kalangan lingkungan sosial untuk kehidupan dan hidup, sedangkan tanah sebagai *capital aset* sebagai

modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.¹

Setelah keluarnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria, maka banyak perubahan yang terjadi dalam ketentuan hak-hak atas tanah. Salah satunya adalah diadakan konversi hak atas tanah oleh pemerintah. Adapun yang dimaksud dengan konversi adalah penyesuaian Hak-Hak atas tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum lama yaitu Hak-Hak tanah menurut kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat dan tanah-tanah yang tunduk kepada Hukum Adat untuk masuk dalam sistem hak-hak tanah menurut ketentuan UUPA.

Pokok pelaksanaan konversi dalam Hukum Agraria Nasional, adalah dimana hak-hak atas tanah yang dikenal sebelum berlakunya UUPA tidak sesuai dengan jiwa falsafah Negara Pancasila dan UUD 1945. Hukum Agraria kolonial bersifat dualistis, dimana disamping berlakunya peraturan yang berasal dari Hukum Agraria Adat berlaku pula Hukum Agraria yang berdasarkan Hukum perdata barat, dengan demikian terdapat tanah-tanah dengan hak-hak Barat dan tanah-tanah hak adat Indonesia.

Hak-Hak atas tanah yang dikonversikan itu bukan saja hak-hak atas tanah yang bersumber pada hukum perdata barat saja tetapi juga hak-hak atas tanah yang dikenal dalam hukum adat seperti *ganggam bauntuak*, *bengkok*, *gogolan* dan sebagainya. Seiring dengan hal tersebut maka Delfina Gusman menyatakan bahwa: Hak-hak ini dikonversikan, karena tidak sesuai dengan jiwa Hukum Agraria Nasional, yaitu karena sifatnya yang feodalis².

Masih banyaknya masyarakat yang belum paham tentang konversi hak atas tanah ini menimbulkan berbagai permasalahan-permasalahan ditengah-tengah masyarakat. Misalnya bagaimanakah cara mengkonversikan hak-hak atas tanah tersebut.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, merupakan salah satu kegiatan yang dilakukan pemerintah berkaitan dengan tugas dan tanggungjawabnya untuk memajukan kesejahteraan umum. Tugas negara yang demikian, menyebabkan Indonesia tergolong sebagai negara kesejahteraan, dan dalam rangka tersebut kepada negara diberikan wewenang untuk menguasai tanah³.

Secara formal, kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan tumbuh dan berakar dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi bahwa:

“bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara untuk digunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. kemudian dituntaskan secara kokoh didalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)⁴.

UUPA merupakan aturan pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 khususnya pada Pasal 2 yang menjelaskan pengertian hak menguasai sumber daya alam oleh Negara hal-hal yang dimaksud dalam Pasal 1 dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur maka negara (pemerintah) membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukkan dan penggunaan sumber daya agraria untuk keperluan pembangunan agar tercapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dengan adanya rencana umum tersebut, maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpinpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi negara dan rakyat.

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007, hlm. 1

² Delfina Gusman, SH, MH. 2013. *Konversi Hak Atas Tanah Di Indonesia Menurut UU No.5 Tahun 1960*. <http://fhuk.unand.ac.id/in/kerjasama-hukum/menuartikeldosen-category/942-konversi-hak-atas-tanah-di-indonesia-menurut-uu-no5-tahun-1960-article.html>. Diakses pada tanggal 29 Oktober 2022 Pukul 17.00 WIB.

³ Yanto Supriyadi, 2011, *Penyebab Sengketa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Sengketa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Bengkulu)*, jurnal, Bengkulu: Universitas Hazairin, hlm 1.

⁴ Muhammad Yamin, Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Cetakan I, 2008, hlm 19 .

Berdasarkan Pasal 2 UUPA Tahun 1960 dan penjelasannya tersebut, menurut konsep UUPA, pengertian “dikuasai” oleh Negara bukan berarti “dimiliki”, melainkan hak yang memberi wewenang kepada Negara untuk menguasai hal-hal yang dimaksud dalam pasal tersebut⁵. Konsep hak menguasai Negara di dalam pertimbangan hukum putusan Mahkamah Konstitusi perkara Undang-Undang Migas, Undang- Undang Ketenagalistrikan, dan Undang-Undang Sumber Daya Alam dinyatakan bahwa “Hak menguasai negara/HMN” bukan dalam makna Negara memiliki, tetapi dalam pengertian bahwa Negara berhak merumuskan kebijakan (*bleid*), melakukan pengaturan (*bestuurdaad*), melakukan pengelolaan (*beheerdaad*), dan melakukan pengawasan (*toezichtthoudendaad*).

Proses Pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan turunannya yaitu Peraturan Pelaksanaan Nomor 71 Tahun 2012 serta Peraturan Kepala Badan Nomor 5 Tahun 2012 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja, dalam Pasal 13 diselenggarakan melalui tahapan: Perencanaan, Persiapan, Pelaksanaan, dan Penyerahan hasil dan dibantu oleh panitia pengadaan tanah. Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan pasal 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja, yaitu:

- (1) Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
- (2) Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dilaksanakan dengan Pemberian ganti kerugian yang layak dan adil. Berdasarkan Dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja yaitu pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:
 - a. Uang,
 - b. Tanah Pengganti,
 - c. Pemukiman Kembali,
 - d. Kepemilikan Saham; atau
 - e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan dalam Pasal 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja, yaitu:

- (1) Lembaga Pertahanan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilaian disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 3.
- (2) Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagai dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Berdasarkan dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2026 Tentang Cipta Kerja yaitu:

- (1) Dalam Hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam

⁵ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hlm. 234.

- waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)
- (2) Pengadilan Negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.
 - (3) Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Penetapan ganti kerugian menjadi salah satu faktor penghambat pengadaan tanah hal ini terjadi karena panitia pengadaan tanah seringkali menawar dengan harga yang rendah sedangkan masyarakat menawarkan dengan harga tinggi. Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 34 ayat (3) dikatakan bahwa “nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian”, selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 69 ayat (5) dikatakan bahwa “besarnya nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian”, dan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2021 Pasal 111 dikatakan bahwa “hasil penilaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian”.

Berdasarkan penjelasan diatas dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 diatur mengenai “besaran” ganti kerugian yang dinilai oleh tim penilai dijadikan acuan dasar musyawarah untuk menetapkan ganti kerugian, “besaran” dalam hal ini bisa berupa bentuk dan harga yang dikenakan, namun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2021 dikatakan bahwa besarnya ganti kerugian dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan “bentuk” ganti kerugian, dalam 2 peraturan khusus diatas saja sudah terjadi ketidak harmonisan antara peraturan yang umum dengan yang khusus hal ini juga dapat menjadi salah satu pemicu mengapa selalu terjadi permasalahan dalam pemberian ganti kerugian untuk kepentingan umum.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Pasal 33 penilaian besarnya ganti kerugian oleh panitia dilakukan bidang per bidang tanah meliputi, tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai. Pemberian ganti kerugian berdasarkan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham dan bentuk lain yang di setujui oleh kedua belah pihak. Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah.

Pengadaan tanah yang dimaksud dalam penelitian ini merupakan pengadaan untuk pembangunan gardu induk 150 KV oleh PT. PLN (Persero) UIP Sumbagteng, yang terletak di Nagari Riak Danau Tapan, Kecamatan Basa Ampek Balai Tapan, Kabupaten Pesisir Selatan. Dari pra penelitian yang penulis lakukan di lokasi tersebut, bahwa penetapan pengadaan tanah untuk pembangunan Gardu Induk 150 KV tersebut, terjadi pada tahun 2017 dengan luas total 1,8 hektar dengan pemegang hak atas tanah ulayat kaum tersebut terdiri atas, Syahril (Almarhum), Elisni (Almarhum), Musni (Almarhum), Syahrul dan Arzarni⁶.

Awalnya pada penetapan lokasi pembangunan Gardu Induk 150 KV tersebut, tidak pernah melibatkan pemilik tanah dan pihak-pihak dari BPN Kabupaten Pesisir Selatan. Berdasarkan wawancara dengan Arzarni selaku pemilik tanah, menyatakan bahwa pemilik

⁶ Wawancara dengan Arzarni selaku salah satu pemilik tanah, Pra Penelitian pada tanggal 10 November 2021

tanah diberitahu ada pembangunan di Gardu Induk di tanah garapannya tersebut setelah penetapan nilai ganti rugi oleh tim penilai aset atau Appraisal.

Oleh karena proyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum guna keperluan pembangunan gardu induk oleh PLN tersebut dilakukan secara dibawah tangan membuat hal ini menjadi riskan dan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait diantaranya tidak adanya hasil penilaian harga tanah oleh tim penilai aset atau appraisal, tidak dilakukannya pelepasan hak dari pemilik tanah kepada PLN sebagai penerima hak yang melakukan ganti rugi serta tidak adanya penegasan hak oleh BPN setempat sebagai bentuk legitimasi atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh PLN tersebut.

METODE

Metode pendekatan yang dilakukan adalah metode pendekatan Yuridis Empiris, Pendekatan Yuridis adalah yaitu suatu penelitian disamping melihat aspek hukum positif juga melihat pada penerapannya atau praktek di lapangan, di sini peneliti tidak hanya mengungkapkan segi negatif dari suatu permasalahan namun juga segi positif sehingga dapat diberikan suatu solusi. Dalam pendekatan ini sebenarnya bagaimana menemukan *law in action* dari suatu peraturan sehingga perilaku yang nyata dapat di observasi sebagai akibat diberlakukannya hukum positif dan merupakan bukti apakah telah berperilaku sesuai atau tidak dengan ketentuan hukum normatif (kodifikasi atau Undang-Undang)⁷.

Data primer yang telah berhasil dikumpulkan dari para nara sumber baik secara wawancara maupun daftar pertanyaan akan dianalisa secara kualitatif berdasarkan bahan hukum sekunder yang diperoleh dari data kepustakaan. Selanjutnya data tersebut disajikan secara deskriptif untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan, metode penarikan yang dilakukan adalah induktif. Data-data yang telah penulis kumpulkan baik secara primer dan sekunder akan dianalisa dan diteliti serta menjelaskan uraian secara logis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Gardu Induk 150 KV di Nagari Riak Danau Tapan Kabupaten Pesisir Selatan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Pasal 10 nya telah dirubah sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja yaitu pada Bagian Kedua tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan umum, diakumulasikan dalam Pasal 123 menyebutkan:

Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

- 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, bendung, irigasi, saluran 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/atau 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 pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;

⁷Abdulkadir Muhamad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT Citra Aditya, Bandung, 2004, hlm. 132.

- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah/desa;
- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/ atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa termasuk untuk pembangunan rumah umum dan rumah khusus;
- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah;
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum.
- s. kawasan Industri Hulu dan Hilir Minyak dan Gas yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- t. kawasan Ekonomi Khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- u. kawasan Industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- v. kawasan Pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- w. kawasan Ketahanan Pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah; dan
- x. kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah.

Untuk dapat mencapai tujuan dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu guna pembangunan Gardu Induk 150 KV di Nagari Riak Danau Tapan Kabupaten Pesisir Selatan, telah diatur tahap-tahap proses pengadaan tanah bagi kepentingan umum, yaitu tahap persiapan berdasarkan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 bahwa tugas dari Tim persiapan tersebut adalah :

1. Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan;
2. Melaksanakan pendataan awal lokasi rencana pembangunan;
3. Melaksanakan konsultasi Publik rencana pembangunan;
4. Menyiapkan Penetapan Lokasi Pembangunan
5. Mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan untuk Kepentingan umum;
6. Melaksanakan Tugas lain yang terkait persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditugaskan oleh Gubernur.

Tahapan Pengadaan Tanah

Berdasarkan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang diselenggarakan melalui tahapan-tahapan atau prosedur yaitu:

1. Perencanaan;
2. Persiapan;
3. Pelaksanaan;
4. Penyerahan hasil.

a) Tahap Perencanaan

Perencanaan pengadaan tanah dilaksanakan oleh setiap Instansi yang memerlukan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum yang didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah serta mendahulukan atau memprioritaskan pembangunan yang terdapat dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan. Perencanaan pengadaan Tanah yang dimaksud harus disusun secara bersama-sama oleh Instansi yang memerlukan tanah bersama

dengan instansi teknis terkait atau dapat dibantu oleh lembaga profesional yang ditunjuk oleh Instansi yang memerlukan tanah dalam bentuk dokumen perencanaan yang dimana memuat hal sebagai berikut :

1. Maksud dan tujuan rencana pembangunan yaitu menguraikan apa maksud dan tujuan pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sehingga masyarakat atau pihak yang berhak paham digunakan untuk apa lahan yang mereka miliki serta manfaat dari pembangunan tersebut.

Dalam rencana pembangunan Gardu Induk 150 KV di Nagari Riak Danau Tapan Kabupaten Pesisir Selatan, telah dijelaskan maksud dan tujuan dibangunnya Gardu Induk tersebut sebagai bentuk pemenuhan proyek nasional pengadaan listrik Negara demi tercapainya keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia untuk menikmati penerangan listrik diseluruh daerah wilayah Negara kesatuan Republik Indonesia.

2. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah maksudnya adalah perencanaan pembangunan harus sesuai dengan Rencana Tata ruang Wilayah sehingga instansi yang memerlukan tanah untuk kepentingan umum dapat memprioritaskan untuk wilayah-wilayah yang masuk dalam Rencana Tata Ruang Wilayah di daerah yang akan dibangun.
3. Letak tanah meliputi wilayah administrasi seperti nama desa, kelurahan, kecamatan, provinsi, yaitu terletak di Nagari Riak Danau Tapan, Kecamatan Basa Ampek Balai Tapan, Provinsi Sumatera Barat
4. Luas tanah yang dibutuhkan menguraikan berapa luas Tanah yang akan dibutuhkan oleh instansi dalam proses perencanaan pembangunan. Untuk keperluan pembangunan Gardu Induk ini membutuhkan tanah seluas kurang lebih 18.349 m².⁸
5. Gambaran umum status tanah yaitu meliputi uraian tentang data awal mengenai penguasaan dan pemilikan atas Tanah.
6. Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk masing-masing tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah.
7. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan.
8. Perkiraan nilai tanah yaitu berisi tentang perkiraan nilai ganti kerugian obyek Pengadaan Tanah yang meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai. 9) Rencana penganggaran yaitu berisi tentang besaran dana, sumber dana, dan rincian alokasi dana untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi dan pengelolaan serta sosialisasi .

b) Tahap Persiapan Pengadaan Tanah

Dalam pengadaan tanah ada beberapa tahapan yang dilakukan agar pelaksanaan pengadaan tanah berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tahap pertama yang dilakukan antara lain adalah:

1. Pemberitahuan Perencanaan Pembangunan

Pemberitahuan perencanaan ini berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 sebagaimana tersebut dalam Pasal 12 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pemberitahuan perencanaan pembangunan dilakukan oleh Tim persiapan yang kemudian disampaikan kepada masyarakat yang berada pada lokasi pembangunan tersebut dapat secara langsung maupun tidak langsung, secara langsung dilakukan dengan:

- a. Sosialisasi

⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Hendro Prasetyawan, MUP II UPP Ring Sumbar PLN UPPJ SUMBAR pada tanggal 3 Januari 2023.

Sosialisasi atau tatap muka dalam persiapan pengadaan tanah dilaksanakan berdasarkan pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sosialisasi disampaikan melalui undangan kepada masyarakat, pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pertemuan dilaksanakan, hasil pelaksanaan sosialisasi dituangkan dalam bentuk notulen pertemuan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan atau pejabat yang ditunjuk.

b. Tatap Muka

Kegiatan tatap muka sama dengan kegiatan sosialisasi yaitu masyarakat diberikan undangan terlebih dahulu melalui lurah/kepala desa dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pertemuan dilaksanakan, hasil pelaksanaan sosialisasi dituangkan dalam bentuk notulen pertemuan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan atau Pejabat yang ditunjuk.

c. Surat pemberitahuan

Surat pemberitahuan yang dimaksud berdasarkan Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Pasal 12 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/ kepala desa dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kerja sejak ditandatanganinya surat pemberitahuan.

Bukti penyampaian pemberitahuan melalui surat dibuat dalam bentuk tanda terima dari perangkat kelurahan / desa atau nama lain, pemberitahuan juga dapat dilakukan secara tidak langsung melalui media cetak maupun media elektronik, dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan nasional atau melalui laman (website) paling sedikit 1 (satu) kali penerbitan pada hari kerja.

2. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek pihak yang berhak yang dimaksud meliputi:

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

Penguasa tanah sebagai mana yang dimaksud menguasai tanah negara dapat dibuktikan dengan:

1. Sertipikat hak atas tanah yang telah berakhir;
2. Surat sewa menyewa tanah;
3. Surat keputusan penerima obyek tanah landreform;
4. Surat ijin garapan/membuka tanah;
5. Surat penunjukan / pembelian kavling tanah pengganti;
6. Pemegang dasar penguasa atas tanah, bagi pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasa yang bersangkutan;
7. Pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah Perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang memiliki bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan atas bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pemilik tanah yang dimaksud dapat dibuktikan dengan:

- a. Ijin mendirikan bangunan dan bukti fisik bangunan;
- b. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik; atau
- c. Bukti tagihan atau pembayaran listrik, telepon, atau perusahaan air minum, dalam 1 (satu) bulan.

Pembuktian pemilikan atau penguasaan dapat dilakukan dengan bukti lain berupa pernyataan tertulis dari yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik atau menguasai sebidang tanah tersebut.

Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan. Daftar sementara lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud, digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Namun dalam kenyataannya, pengumpulan data awal Pihak yang berhak atas tanah yang akan dibangun Gardu Induk ini mengalami kekeliruan, karena Pihak PLN sebagai instansi yang melakukan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum guna keperluan pembangunan Gardu Induk ini tidak mendatangi orang yang tepat, namun yang berurusan dengan pihak PLN yaitu orang yang kebetulan pada saat itu melakukan penggarapan atas tanah tersebut yaitu menantu dari sang pemilik lahan. Karena tanah tersebut adalah tanah yang didapat dari jual beli oleh orang tua dari Arzami, semestinya pihak PLN mendatangi Arzami selaku pemilik tanah.⁹

3. Penetapan Lokasi Pembangunan

Pada Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh Gubernur berdasarkan kesepakatan dengan pihak yang berhak atau ditolaknya keberatan dari pihak yang berkeberatan.

Penetapan tersebut sebagaimana tersebut dalam Pasal 46 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Pasal 12 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berlaku dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun serta dapat diperpanjang selama 1 (satu) tahun. Setelah penetapan lokasi pembangunan ditetapkan maka Gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah mengumumkan yang memuat nomor dan tanggal penetapan lokasi, peta lokasi yang akan dibangun, maksud dan tujuan diadakannya pembangunan, letak dan luas tanah yang dibutuhkan, jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan jangka waktu pembangunannya.

Pengumuman penetapan lokasi dilaksanakan paling lambat 3 (tiga) hari kerja sejak dikeluarkan penetapan lokasi pembangunan. Pengumuman yang dilakukan ditempat kantor kelurahan / desa atau kantor kecamatan dan/atau kantor kabupaten/kota dilakukan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja dan bagi pengumuman penetapan lokasi yang dilakukan di media cetak dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal paling sedikit 1 (satu) kali penerbitan pada hari kerja. Kemudian yang melalui media elektronik dilakukan melalui laman website pemerintah propinsi atau instansi yang memerlukan tanah.

c) Tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah

⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Ali Martopo, Wali Nagari Riak Danau Tapan pada Tanggal 14 Januari 2023.

Pada tahap ini pelaksanaan pengadaan tanah meliputi kegiatan Inventarisasi dan Identifikasi, penilaian ganti kerugian, musyawarah penetapan ganti kerugian, serta pemberian ganti kerugian.

1. Inventarisasi dan Identifikasi

Rencana pembangunan yang diterima oleh masyarakat, maka dilakukan identifikasi dan inventarisasi tanah yang meliputi kegiatan penunjukan batas, pengukuran bidang dan tata bangunan, dan lain-lain¹⁰ Kegiatan Inventarisasi dan identifikasi dibidangi oleh Satuan Tugas yang dibentuk dalam waktu 2 (dua) hari kerja sejak dibentuknya Pelaksana Pengadaan Tanah.

Berdasarkan Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, kegiatan inventarisasi meliputi:

- a. Penyusunan rencana jadwal kegiatan;
- b. Penyiapan bahan;
- c. Penyiapan peralatan teknis;
- d. Koordinasi dengan perangkat kecamatan dan lurah/kepala desa atau nama lain;
- e. Penyiapan peta kerja;
- f. Pemberitahuan kepada pihak yang berhak melalui lurah/kepala desa atau nama lain;
- g. Pemberitahuan rencana dan jadwal pelaksanaan pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

2. Penetapan Penilai.

Kriteria penentu nilai tanah beserta faktor yang mempengaruhi harga tanah; di samping nilai taksiran bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, namun demikian, kiranya patut pula dipertimbangkan tentang adanya faktor nonfisik (immaterial) yang dapat dipertimbangkan dalam penentuan nilai ganti kerugian, terlebih apabila proses pengadaan tanah itu memakan waktu yang cukup lama.¹¹

Oleh karena itu berdasarkan Pasal 63 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, menentukan bahwa: (1) Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik. Jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Maka dari itu berdasarkan pasal tersebut, penetapan besarnya nilai ganti kerugian obyek pengadaan tanah, bangunan dan tanaman dilakukan oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah yang didasari hasil penilai publik yang disebut appraisal yang telah ditetapkan dan diadakan oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah. Berdasarkan Pasal 65 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian 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/atau kerugian lain yang dapat dinilai.

Untuk keperluan pembangunan Gardu Induk 150 KVA di Nagari Riak Danau Tapan ini didapati nilai penggantian atas tanah dan tanaman yang berada di atasnya sebesar Rp. 1.997.259.601,- yang merupakan hasil penilaian dari konsultan penilai asset yang ditunjuk oleh pihak PLN untuk keperluan ganti rugi atas pengadaan tanah untuk

¹⁰ Maria S.W. Sumardjono, *Op.Cit*, hlm .290.

¹¹ Maria S.W. Sumardjono, *Ibid*, hlm. 261

kepentingan umum yaitu untuk pembangunan Gardu Induk 150 KVA di Nagari Riak Danau Tapan ini.¹²

3. Musyawarah penetapan ganti kerugian

Musyawarah dilakukan bersama dengan Instansi yang memerlukan tanah, didalam musyawarah. Musyawarah yang dilakukan dipimpin oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk. Musyawarah harus dilandasi dengan asas kesejajaran antara pihak-pihak yang bermusyawarah dan dilaksanakan tanpa tekanan berupa apa pun, baik verbal maupun nonverbal berupa suasana ataupun tindakan penekanan dalam berbagai gradasinya, baik yang terjadi dalam pertemuan maupun di luar pertemuan.¹³

Jika didalam Kegiatan Musyawarah terdapat Pihak yang berhak berhalangan hadir maka Pihak yang Berhak tersebut dapat memberikan kuasa kepada:

- a. Seorang dalam hubungan keatas, kebawah atau kesamping sampai derajat kedua atau suami/istri bagi pihak yang berhak berstatus perseorangan.
- b. Seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi Pihak yang berhak berstatus badan hukum.
- c. Pihak yang berhak lainnya.

Akan tetapi apabila Pihak yang berhak telah diundang secara patut dan tidak memberikan kuasa kepada orang lain, maka Pihak yang berhak tersebut dianggap menerima bentuk besar Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah. Hasil dari kesepakatan didalam musyawarah menjadi dasar untuk pemberian ganti kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan.

Namun dilapangan didapati bahwa karena adanya kekeliruan terhadap siapa pihak yang berhak atas tanah tersebut, sehingga yang ikut dalam musyawarah penetapan ganti kerugian ini adalah orang yang menggarap tanah tersebut yaitu menantu dari pihak yang berhak atas tanah tersebut, sehingga baik undangan musyawarah maupun hasil penilaian atas tanah dari konsultan penilai asset ditujukan kepada orang yang menggarap tanah tersebut yang tidak lain juga merupakan menantu dari mamak kepala waris tanah tersebut.¹⁴

4. Pemberian Ganti Kerugian.

Berdasarkan Pasal 36 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ganti kerugian yang dapat diberikan dari Tim Penilai dalam bentuk:

- a. Uang;
- b. Tanah pengganti;
- c. Kepemilikan saham;
- d. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Pemberian Ganti Kerugian Pemberian ganti kerugian berdasarkan Pasal 76 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menentukan bahwa:

1. Ganti Kerugian dalam dapat diberikan dalam bentuk: a) Uang; b) Tanah Pengganti; c) Permukiman Kembali; d) Kepemilikan Saham; atau e) bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak..
2. Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk Ganti Kerugian, diberikan sesuai dengan nilai Ganti Kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh Penilai.

¹² Hasil wawancara dengan Bapak Hendro Prasetyawan, MUP II UPP Ring Sumbar PLN UPPJ SUMBAR pada tanggal 3 Januari 2023.

¹³ Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit*, hlm .260.

¹⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Ali Martopo, Wali Nagari Riak Danau Tapan pada Tanggal 14 Januari 2023

3. Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak.

Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lama dalam 5 (lima) hari sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah. Pembayaran ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan obyek pengadaan tanah, serta pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang rupiah paling lama diselesaikan 7 hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh panitia pengadaan tanah.

Berdasarkan Pasal 85 ayat (4) huruf b Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintah dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum, tidak dikenakan BPHTB. Berdasarkan hal tersebut di atas, pengadaan tanah yang digunakan untuk kepentingan umum dikecualikan dari pengenaan BPHTB sepanjang dilakukan oleh negara dan tanah tersebut menjadi Barang Milik Negara (BMN).

Dalam hal pembayaran ganti rugi atas tanah yang digunakan untuk pembangunan Gardu Induk 150 KVA di Nagari Riak Danau Tapan ini menimbulkan gugatan hukum yang diajukan oleh orang yang pada waktu itu menggarap tanah tersebut untuk perkebunan sawit. Orang tersebut juga merupakan menantu dari pemilik tanah yang sebenarnya karena tanah tersebut merupakan tanah adat yang dimiliki Bersama oleh anggota kaum dari mertua yang menggugat tersebut. Gugatan diarahkan kepada mamak kepala waris yang berhak menerima ganti rugi tersebut dan wali nagari riak danau tapan yang dianggap oleh sipenggugat bersekongkol untuk mengambil alih uang ganti rugi dari diri penggugat.

Dari dokumen konsultan penilai asset (*appraisal*) yang ditujukan kepada orang yang menggarap tanah tersebut yang tidak lain adalah menantu dari mamak kepala waris pemilik tanah telah menjadi jelas bahwasannya proses pengadaan tanah dan pembayaran ganti rugi tersebut memiliki kekeliruan, yaitu salah secara personalnya (*error in persona*) karena yang melakukan negosiasi dan urusan adalah orang yang hanya melakukan penggarapan atas tanah tersebut, dan bukanlah pemilik hak yang sebenarnya.

Dari kondisi tersebut, secara hukum, pemilik hak atas tanah yang sebenarnya tentu dapat menolak untuk dilakukan ganti rugi atas tanah miliknya apabila dirasa tidak sesuai karena menurut Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi, "*Tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan*".

Namun berdasarkan hasil penelitian yang peneliti temui dilapangan, bahwa pihak pemilik tanah yang sebenarnya terpaksa menyetujui saja hasil penilaian berupa besaran ganti kerugian yang telah ditetapkan oleh konsultan penilai asset demi alasan kebaikan bersama dan manfaat yang lebih luas untuk kepentingan masyarakat bangsa dan negara sehingga proses pelepasan hak dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan Gardu Induk 150 KVA di Nagari Riak Danau Tapan demi kepentingan umum dapat berjalan dengan lancar.

Berdasarkan pemaparan tersebut diatas, apabila ditinjau dari Teori Keadilan yang peneliti gunakan dalam menjawab permasalahan ini yaitu adanya kekeliruan personal (*error in persona*) terhadap pihak yang berhak selaku pemilik tanah yang sah untuk keperluan pengadaan tanah untuk pembangunan gardu induk 150 KVA di Nagari Riak Danau Tapan tersebut menjadi tidak terpenuhi, karena pihak PLN tidak berhubungan langsung dengan orang yang tepat, dan dengan adanya kesalahan tersebut, proses pengadaan tanah ini tetap terus dilanjutkan dengan mempertahankan nama orang yang pertama kali berurusan dengan pihak PLN yaitu menantu dari pemilik tanah tersebut

dalam dokumen-dokumen pelepasan hak nya, terutama pada dokumen hasil penilaian konsultan penilai asset (*appraisal*) sehingga menjadi tidak adil bagi pemilik tanah yang sah yang pada akhirnya terpaksa menerima hasil yang telah ditetapkan oleh konsultan penilai asset tersebut sebagai satu kesatuan dengan pihak PLN.

Akibat Hukum yang Timbul atas Proses Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang Tidak Menggunakan Akta Pelepasan Hak

Semua hak atas tanah dapat diserahkan secara sukarela kepada Negara. Penyerahan sukarela ini yang disebut dengan melepaskan hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 27 UUPA, yang menyatakan bahwa: “Hak milik hapus bila:

a. tanahnya jatuh kepada Negara:

1. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
3. karena diterlantarkan;
4. karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2.

b. tanahnya musnah.”

Pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula diantara pemegang hak/menguasai tanah dengan cara memberikan ganti rugi. Kedua perbuatan hukum di atas mempunyai pengertian yang sama, perbedaannya pembebasan hak atas tanah adalah dilihat dari yang membutuhkan tanah, biasanya dilakukan untuk areal tanah yang luas, sedangkan pelepasan hak atas tanah dilihat dari yang memiliki tanah, dimana ia melepaskan haknya kepada Negara untuk kepentingan pihak lain.¹⁵

Pelepasan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah merupakan 2 (dua) cara untuk memperoleh tanah hak, dimana yang membutuhkan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Arie S. Hutagalung, berpendapat bahwa pelepasan hak atas tanah dilaksanakan apabila subyek yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang diperlukan sehingga tidak dapat diperoleh dengan jual beli dan pemegang hak atas tanah bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya.¹⁶

Menurut Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, “*Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari Pihak yang Berhak kepada Negara*”. Namun definisi tersebut menjadi sedikit berbeda dan lebih spesifik dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu “*Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan*”.

Acara pelepasan hak wajib dilakukan dengan surat pernyataan pelepasan hak tersebut dilakukan oleh pemegang hak atas tanah dengan sukarela. Pelepasan hak atas tanah tidak dapat dilakukan oleh pengadilan negeri, apalagi oleh pengadilan luar negeri. Pelepasan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya, secara notariil atau bawah tangan, yaitu dengan:

1. akta notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik), atau
2. surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat letak tanah yang bersangkutan, atau

¹⁵ Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2007, hlm.10.

¹⁶ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, LPHI, Jakarta, 2005, hlm.152.

3. surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Dalam Pasal 126 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa untuk pengadaan tanah skala kecil, dalam rangka efisiensi dan efektifitas, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan:

- a. secara langsung oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dengan Pihak yang Berhak, dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati; atau;
- b. dengan menggunakan tahapan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.

Dalam hal pengadaan tanah oleh pihak PLN untuk keperluan pembangunan Gardu Induk 150 KVA di Nagari Riak Danau Tapan ini menggunakan cara sebagaimana tersebut dalam pasal 126 diatas karena luas tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan gardu induk ini lebih kurang 1,8 hektar atau secara rinci seluas 18.349 m². Rangkaian dokumen berikut yang digunakan oleh PLN untuk melakukan proses pelepasan hak untuk pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini adalah dokumen-dokumen dibawah tangan yang bukan merupakan akta otentik, yaitu:

1. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari Mamak Kepala Waris yang berhak atas tanah tersebut yang disaksikan oleh Kepala Kampung;
2. Surat Keterangan Kepemilikan Tanah dari Wali Nagari Riak Danau Tapan;
3. Surat Pernyataan Kepemilikan Sebidang Tanah yang terletak di Kampung Sungai Rumbai Kenagarian Riak Danau Tapan Kecamatan Basa Ampek Balai Tapan yang ditandatangani oleh segenap anggota kaumnya;
4. Surat Pernyataan Pemilik Tanah di Kampung Sungai Rumbai Kenagarian Riak Danau Tapan Kecamatan Basa Ampek Balai Tapan yang ditandatangani Mamak Kepala Waris dan diketahui oleh Kepala kampung;
5. Surat Pernyataan Bersedia dituntut dipengadilan dari Mamak Kepala Waris sebagai pemilik tanah seluas 18.249 m² dengan saksi-saksi Kepala Kampung dan Wali Nagari Riak Danau Tapan;
6. dan Berita Acara Pembayaran Ganti Rugi yang dibuat oleh PT. PLN (Persero) dan ditandatangani oleh Manager Unit Padang (MUP) II UPP Ring Sumbar PLN UPPJ SUMBAR dan Mamak Kepala Waris selaku penerima ganti rugi.

Dengan dilakukannya proses pelepasan hak secara dibawah tangan oleh pihak PT. PLN (Persero) dalam pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan Gardu Induk 150 KVA di Nagari Riak Danau Tapan tersebut secara hukum telah sesuai dengan konsep penyelenggaraan pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum karena undang-undang memberi kemungkinan untuk hal tersebut.

Namun hal tersebut perlu dicermati karena tersimpan resiko yang seharusnya dipertimbangkan untuk dihindari oleh pihak PLN selaku penyelenggara pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum untuk keperluan pembangunan Gardu Induk tersebut. Absen nya Akta Pelepasan Hak yang dibuat secara Notarill dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini membuat pernyataan pelepasan hak dari pemilik hak atas tanah yang dibuat secara dibawah tangan tidak memiliki otentikasi selayaknya Akta Otentik yang berkekuatan hukum sempurna.

Dalam hal hadirnya Akta Notaris untuk Pelepasan Hak dikarenakan undang-undanglah yang memberikan kewenangan kepada Notaris untuk itu. Hal tersebut terlihat dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu dalam ketentuan tentang kewenangan Notaris yang salah satunya adalah membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Hal tersebut menjadi dilema karena seharusnya kewenangan pembuatan akta dalam bidang pertanahan menjadi domain Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagaimana termaktub dalam Pasal

2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah berbunyi:

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: a) jual beli; b) tukar menukar; c) hibah; d) pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*); e) pembagian hak bersama; f) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik; g) pemberian Hak Tanggungan; h) pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dari pemaparan diatas dapat dilihat bahwa perbuatan hukum yang dapat dibuatkan aktanya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah telah dirinci sedemikian rupa dan diantara kesemuanya itu tidak menyebut tentang perbuatan hukum pelepasan hak atas tanah yang seharusnya menjadi domain kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang keberadaannya memang khusus dibuat oleh peraturan perundang-undangan untuk mengatur dan mengurus segala hal tentang tanah.

Dari penjelasan tersebut diatas, peneliti berpendapat bahwa akibat hukum yang timbul atas proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang tidak menggunakan Akta Pelepasan Hak pada pengadaan tanah untuk pembangunan Gardu Induk 150 KVA di Nagari Riak Danau Tapan mengalami cacat hukum dikarenakan pernyataan Melepaskan Hak yang dilakukan didepan Notaris lebih dapat dipertanggungjawabkan baik secara formil maupun material meskipun undang-undang memungkinkan adanya cara lain selain dari adanya akta notaril tentang pelepasan hak. Dengan demikian pemenuhan Teori Tanggung Jawab yang peneliti gunakan dalam tesis ini tidak terpenuhi, karena selain kurang dapat dipertanggungjawabkan keotentikan pernyataan pelepasan hak dari pemilik hak, dalam proses melengkapi dokumen-dokumen pernyataan yang dibuat dibawah tangan juga rentan terhadap pemalsuan dan hal tersebut merupakan sebuah tindak pidana.

KESIMPULAN

Proses Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Gardu Induk 150 KV di Nagari Siak Danau Tapan Kabupaten Pesisir Selatan yaitu terdiri atas beberapa Tahapan yaitu (1) Tahap perencanaan yang memuat Maksud dan tujuan rencana pembangunan, Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah, Letak tanah meliputi wilayah administrasi seperti nama desa, kelurahan, kecamatan, provinsi, Luas tanah yang dibutuhkan, Gambaran umum status tanah, Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah, Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan, Perkiraan nilai tanah, (2) Tahap Persiapan yang memuat Pemberitahuan Perencanaan Pembangunan, Sosialisasi berupa Tatap Muka, Surat pemberitahuan, Pendataan awal lokasi rencana pembangunan, Penetapan Lokasi Pembangunan, dan (3) Tahap Pelaksanaan yang memuat Inventarisasi dan Identifikasi, Penetapan Penilai. Musyawarah penetapan ganti kerugian, Pemberian Ganti Kerugian. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan Gardu Induk 150 KVA di Nagari Riak Danau Tapan oleh PT. PLN (Persero) ini proses pengadaan tanah dan pembayaran ganti rugi tersebut memiliki kekeliruan, yaitu salah secara personalnya (*error in persona*) karena yang melakukan negosiasi dan urusan adalah orang yang hanya melakukan penggarapan atas tanah tersebut, dan bukanlah pemilik hak yang sebenarnya.

Akibat Hukum yang Timbul atas Proses Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang Tidak Menggunakan Akta Pelepasan Hak yaitu: cacat hukum dikarenakan pernyataan Melepaskan Hak yang dilakukan didepan Notaris lebih dapat dipertanggungjawabkan baik secara formil maupun material meskipun undang-undang memungkinkan adanya cara lain selain dari adanya akta notaril tentang pelepasan hak. Dengan demikian pemenuhan Teori Tanggung Jawab yang peneliti gunakan dalam tesis ini tidak terpenuhi, karena selain kurang dapat dipertanggungjawabkan keotentikan pernyataan pelepasan hak dari pemilik hak, dalam proses melengkapi dokumen-dokumen pernyataan yang dibuat dibawah tangan juga rentan terhadap pemalsuan dan hal tersebut merupakan sebuah tindak pidana.

REFERENSI

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004
- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007
- Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Ahmad Tanzeh & Suyitno, *Dasar-dasar Penelitian*, Elkaf, Surabaya, 2006
- Alfandi Safuan, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Sendang Ilmu, Solo, 2010
- Aminuddin Salle, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Kreasi Total Media, Yogyakarta, 2007
- Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, LPHI, Jakarta, 2005
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan konsumen*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Damanhuri Fattah, "Teori Keadilan Menurut John Rawls", terdapat dalam <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/TAPIs/article/view/1589>
- Delfina Gusman, SH, MH. 2013. *Konversi Hak Atas Tanah Di Indonesia Menurut UU No.5 Tahun 1960*. <http://fhuk.unand.ac.id/in/kerjasama-hukum/menuartikeldosen-category/942-konversi-hak-atas-tanah-di-indonesia-menurut-uu-no5-tahun-1960-article.html>.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1997.
- Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality Yogyakarta, 2018
- E Suherman, *Aneka Masalah Hukum Kedirgantaraan (Himpunan Makalah 1961-1995)*, Mandar Maju, Bandung, 2000
- Ediwarman, *Victimologi Kaitannya Dengan Pelaksanaan Ganti Rugi Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1999
- Hans Kalsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Bandung, 2006
- Hyronimus Rhiti, *Filsafat Hukum, Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, Cetakan ke-5, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2015
- I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1997
- Imam Koeswahyono, *Artikel, Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, 2008
- Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 1999
- J.C.S Simorangkir, *Kamus Hukum*, Aksara Baru, Jakarta, 2013
- Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* Penerbit: Buku Litera, Yogyakarta, 2016
- Jhon Salindego, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan. 3, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 1987
- M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Cetakan ke-2, Kencana, Jakarta, 2014
- Maria S.W. Sumarjono, *Tanah Dalam Perespektif Hak Ekonomi, sosial dan Budaya*, Hukum Kompas, Jakarta, 2008
- Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 2006
- Marius Darus, *Mencari Sistem Hukum Belanda Nasional*, Alumni, Bandung. 1983

- Miranda Mawamama. 2012. *Latar Belakang Pembentukan UUPA*.
<http://www.scribd.com/doc/84240760/Latar-Belakang-Pembentukan-UUPA>.
- Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2007
- Muhammad Syukri Albani Nasution, *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*, Cetakan Kedua, Kencana, Jakarta, 2017
- Muhammad Yamin, Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Cetakan I, 2008
- Mulyana Darusman, “Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah”, ADIL: Jurnal Hukum, (Juli 2016)
- Oloan Sitrus, dkk, *Pelepasan Atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*. C.V Dasamedia Utama, Jakarta, 1995
- Peraturan Kepala Badan Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Pelaksana Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Perundang-Undangan, Jurnal, Website, Kamus
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985
- Rudyat Charlie, *Kamus Hukum*, Pustaka Mahardika, Jakarta, 2008
- Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Santoso Urip, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Kencana, Jakarta, 2012
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Ctk. Kedelapan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2005
- Subekti dan Titrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Paramita, Jakarta, 1974.
- Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung : Alumni, 1984
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2007
- Theo Huijbers, *Filsafat Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, 1998
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia. Jakarta. 2010
- Wantijk Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982
- Yanto Supriyadi, 2011, *Penyebab Sengketa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Sengketa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Bengkulu)*, jurnal, Bengkulu: Universitas Hazairin