TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN PEMBERIAN GANTI KERUGIAN UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL SUNTER PULOGEBANG DI WILAYAH JAKARTA UTARA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Syifa Putri Aulia , Muhammad Syady Abiyyu
Universitas Pancasila
Email: syifaiskandarsyah95@gmail.com
syadyabiyyu@gmail.com

Abstrak:
Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ini memiliki tujuan untuk menjamin tersedianya bidang tanah yang digunakan untuk keperluan pembangunan, yaitu salah satunya pembangunan jalan tol. Hal tersebut sering sekali menimbulkan adanya kendala hukum, sehingga penulis melakukan penelitian lebih lanjut. Rumusan permasalahannya adalah bagaimana proses pemberian ganti kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk pembangunan Jalan Tol Sunter-Pulogebang di Wilayah Jakarta Utara dan kendala hukum apa yang terjadi selama proses pembangunan Jalan tol Sunter-Pulogebang dan bagaimanan penyelesaiaan hukumnya. Tipe penelitian yang dipilih menggunakan hukum normatif dengan sifat penelitian deskriptif analitis dan jenis data yang digunakan adalah data sekunder dan data primer. Hasil penelitian dianalisis secara kualitatif dengan cara penarikan kesimpulan menggunakan logika deduktif. Kesimpulannya adalah berdasarkan peraturan yang berlaku yaitu Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum proses pemberian ganti kerugian dalam pembangunan Jalan Tol Sunter-Pulogebang ini khususnya di wilayah Jakarta Utara sudah sesuai dengan undang-undang yang berlaku dan kendala hukum yang muncul selama proses pembangunan jalan tol tersebut tidak jauh dari permasalahan pembayaran tanah sisa, sengketa tanah, dan pro kontra warga mengenai perbedaan pendapat serta keinginan dalam menentukan besar dan / atau pemberian ganti kerugian tersebut.

Kata Kunci: Hukum Pengadaan Tanah, Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Abstract:
In the Land Procurement for Development for the Public Interest, the purpose is to ensure the availability of land plots used for development purposes, one of which is the construction of toll roads. This often causes legal obstacles, so the author conducted further research. The formulation of the problem is how the process of providing compensation in Land Acquisition for the construction of the Sunter-Pulogebang Toll Road in the North Jakarta Region and what legal obstacles occur during the construction process of the Sunter-Pulogebang Toll Road and how to resolve the law. The type of research chosen uses normative law with the nature of analytical descriptive research and the type of data used is secondary data and primary data. The results of the study were analyzed qualitatively by drawing conclusions using deductive logic. The conclusion

is that based on the applicable regulations, namely Law No. 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development for the Public Interest, the process of providing compensation in the construction of the Sunter-Pulogebang Toll Road, especially in the North Jakarta area, is in accordance with the applicable laws and legal obstacles that arise during the construction process of the toll road are not far from the problem of paying for the remaining land, land disputes, and the pros and cons of residents regarding differences of opinion and desires in determining the amount and/or compensation awarded.

Keywords: Land Acquisition Law, Land Acquisition for Development for Public Interest

Pendahuluan

Tanah tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup saja, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia. Dimuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi : "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasi oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.[1]

Penjelasan untuk pasal tersebut ialah : Bumi dan air kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.[2] Pengertian agraria di atas juga diatur di dalam Hukum Agraria, Hukum Agraria sendiri memiliki arti suatu kelompok dalam berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agrarian. Kelompok tersebut terdiri atas:[3]

1. Hukum tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dal arti permukaan bumi;
2. Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air;
3. Hukum Pertambangan yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh UU Pokok Pertambangan;
4. Hukum Perikanan yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air;
5. Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-Unsur Dalanm Ruang Angkasa (bukan "*space law*"), mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh Pasal 48 UUPA.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ini merupakan ketentuan hukum yang mengatur bidang agraria dan merupakan suatu undang-undang yang mengatur mengenai pokok-pokok masalah agraria dan diundangkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (LN. 196-104). UUPA ini lahir pada masa reformasi dibidang pertanahan yang bersifat komperhensif dan fundamental. Dalam UUPA ini dimuat mengenai tujuan, konsepsi, asas-asas, lembaga-lembaga dan garis-garis besar mengenai ketentuan pokok Hukum Agraria/Tanah Nasional. Tujuannya ialah untuk mewujudkan apa yang dijelaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

---

[1] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 Ayat (3).
[2] Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2005), h.1
[3] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djambtan, 2018), h.8.

Hukum Tanah disini merupakan bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah : Hak Bangsa, Hak Menguasai dari Negara, Hak Ulayat, Hak Pengelolaan, wakaf dan hak-hak atas tanah (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak-hak atas tanah yang bersumber pada hukum adat masyarakat-masyarakat hukum adat setempat).[4] Mengingat pentingnya peran tanah, maka harus ada suatu Lembaga yang memiliki otoritas seperti Negara (*state*) untuk mengelola dan mengatur keberadaan serta peran tanah. Hak menguasai Negara tersebut menurut Pasal 2 ayat (2) UUPA memberikan wewenang, kepada negara untuk beberapa hal:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
3. Mengatur dan menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Penguasaan dan penggunaan tanah ini harus dilakukan dengan cara yang wajar dan bertanggung jawab, karena setiap hak atas tanah yang dipunyai seseorang diletakan pula kewajiban tertentu. Ada pun pertanggung jawaban individu terhadap masyarakat, melalui terpenuhinya kepentingan bersama maupun kepentingan umum. Sehingga manusia sebagai makhluk individu disini haruslah mendahului kepentingan masyarakat atau kepentingan bersama ataupun kepentingan umum.

Pembangunan yang semakin meningkat dan keterbatasan persediaan tanah ini membawa dampak yang sulit untuk memperoleh tanah bagi berbagai keperluan, seiring perkembangan masyrakatnya juga dan untuk melancarkan jalannya pembangunan untuk kepentingan umum ini pemerintah memerlukan tanah yang cukup luas, akan tetapi pemerintah disini semakin sulit untuk memperoleh tanah, karena melonjaknya harga tanah tersebut, sehingga untuk mengendalikan harga tanah yang melonjak ini dan ini juga merupakan salah satu tugas dalam rangka kebijakan pertanahan, maka pemerintah disini dapat melakukan intervensi melalui berbagai cara dan teknik, yang mana salah satunya adalah pengadaan tanah.

Didalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ini mengenai Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang mana terdapat di Pasal 1 ayat (2) bahwa pengadaan tanah ialah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil terhadap pihak yang berhak.[5] Lalu untuk Pasal 1 ayat (1) disini menjelaskan bahwa ganti kerugian ialah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.[6] Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) ini merupakan konsep dasar bagi pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut, termasuk didalamnya kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat.[7]

---

[4] Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), h.3.

[5] Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, didalam Pasal 1 ayat (2).

[6] *Ibid*

[7] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, (Jakarta: Djambtan, 2006), h.11.

Metode Penelitian

Penelitian yang berjudul "Tinjauan Yuridis Penyelesaian Pemberian Ganti Kerugian Untuk Pembangunan Jalan Tol Sunter-Pulogebang di wilayah Jakarta Utara Berdasarkan Undang-Undang No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum".

Menggunakan tipe penelitian secara hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang memiliki tujuan untuk meneliti hukum positif, realisasi hukum, ataupun sinkronisasi hukum. Di dalam penelitian ini terdapat asas-asas hukum, dasar hukum, Undang-undang, peraturan, makalah, buku, serta dokumen-dokum ilmiah yang berhubungan dengan pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum khususnya untuk proyek Jalan Tol Sunter-Pulogebang di Jakarta Utara.

Sifat Penelitian

Dalam penelitian ini, bersifat deskriptif analitis, yang memiliki arti bahwa ini merupakan suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan ataupun memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum.[8] Dalam penelitian ini akan menggambarkan bagaimana penyelesaian pemberian ganti kerugian untuk pembangunan Jalan Tol Sunter – Pulogebang di wilayah Jakarta Utara.

Pengumpulan Data

Didalam penelitian ini, penulis mengumpulkan data-data tersebut untuk menjadi bahan pendukung ataupun untuk referensi dari penelitian ini melalui studi kepustakaan, serta mengakses bahan-bahan pendukung yang lain melalui internet. Untuk studi kepustakaan dapat dilakukan di beberapa tempat seperti Perpustakaan Nasional, Perpustakaan Universitas Trisakti. Selain itu juga melalui wawancara dengan Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan yaitu Ibu Sulinem, S.Sit dengan NIP (19720803 199203 2 001) dan Staf Analisis Permohonan Hak dan Pendaftaraan Tanah di Seksi Pengadaan Tanah (Satgas B) Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara yaitu Bapak Sunanto Adi Saputra, S.H. dengan NIP (19681230 2014081001).

Analisa Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan data kualitatif yang artinya ialah "data perpustakaan dianalisa dengan mendalam, menyeluruh.. penggunaan metode analisis secara kualitatif didasarkan pada pertimbangan, yaitu pertama data yang dianalisis beragam, memiliki sifat yang berbeda satu sama lain, serta tidak mudah untuk diukur. Kedua, sifat data yang dianalisis bersifat menyeluruh dan merupakan satu kesatuan (*holistic*). Hal ini ditandai dengan keragaman data dan membutuhkan informasi yang mendalam (*indepth information*).[9]

Pembahasan

Penyelesaian Pemberian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Sunter – Pulogebang di Jakarta Utara

Untuk mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil, makmur dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ini, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan, dalam rangka untuk

[8] Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), h.29.

[9] Fakultas Hukum, *Metodelogi Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2011), h.55

mewujudkan pembangunan bagi kepentingan umum ini dibutuhkan tanah yang pengadaan dan dilaksanakan dengan memperhatikan prinsip kemanusiaan, adil, dan demokratis. Dalam pelaksanaanya pengadaan tanah ini masih memprihatinkan, karena masih banyak nya kendala yang muncul, disini Pemerintah sebagai penyelenggara tetap masih harus berhadapan dengan penegak hukum dan masyarakat yang bersangkutan yang mana merupakan pemilik tanah tersebut, yang masih merasa bahwa ganti rugi yang mereka dapatkan itu belum layak dan adil.

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, khususnya pada bagian menimbang tersebut menyatakan bahwa untuk mewujudkan masyarakat yang adil, Makmur, dan sejahtera yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah disini perlu mengadakan pembangunan, dan selanjutnya disebutkan juga bahwa untuk menjamin terselenggarakannya pembangunan untuk kepentingan umum ini diperlukan adanya tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengutamakan prinsip yang mana terkandung didalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan juga terkandung didalam Hukum Tanah Nasional, yaitu sebagai berikut: Prinsip Kemanusiaan, keadilaan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakataan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, keselarasan yang mana seusai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.

Peraturan pertama yang mengatur dengan detail mengenai permasalahan pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini ialah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, yang mana sebelumnya peraturan yang mengatur mengenai hal tersebut terdapat didalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 1 ayat 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menjelaskan bahwa kepentingan umum ialah kepentingan bangsa, Negara dan masyrakat yang mana harus diwujudkan oleh Pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.[10] Untuk pembangunan kepentingan umum tersebut ternyata dibatasi, dan penjelasan tersebut juga diatur didalam Pasal 10, yaitu sebagai berikut:[11]

1. Pertahanan dan keamanan nasional;
2. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;
3. Waduk, bendungan, irigasi, saluran air minum, saluran pembuagan air, sanitasi dan bangunan pengairan lainnya;
4. Pelabuhan, bandar udara dan terminal;
5. Infrastruktur minyak, gas dan panas bumi;
6. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan dan distribusi tenaga listrik;
7. Jaringan telekomunikasi dan informasi pemerintah;
8. Rumah sakit pemerintah atau pemerintah daerah;
9. Fasilitas keselamatan umum;
10. Tempat pemekaman umum pemerintah atau pemerintah daerah;
11. Cagar alam dan cagar budaya;
12. Kantor pemerintahan/pemerintah daerah/desa;
13. Penataan pemukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;

[10] Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pasal 1 ayat (6)

[11] *Ibid.,* Pasal 10.

14. Prasarana Pendidikan atau sekolah pemerintah/pemerintah daerah;
15. Prasarana olahraga pemerintah/pemerintah daerah, dan;
16. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Berdasarkan dalam Pasal 10 huruf (b) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, bahwa tanah yang digunakan dalam pembangunan jalan tol dikualifikasikan kepentingan umum, dengan menggunakan tata cara yang sudah diatur didalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tersebut. Untuk penyelenggaraan pengadaan tanah ini dilaksanakan dengan didasari dari berbagai asas, yaitu sebagai berikut:[12]

1. Kemanusiaan;
2. Keadilaan;
3. Kemnafaatan;
4. Kepastian;
5. Keterbukaan;
6. Kesepakatan;
7. Keikutsertaan;
8. Kesejahteraan;
9. Keberlanjutan, dan;
10. Keselarasan.

Dalam penyelenggaraan pengadaan tanah, khususnya untuk pembangunan Jalan Tol Sunter-Pulogebang ini didasari dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, yang mana harus mengakomodasikan secara adil dua kepentingan, yang pertama kepentingan pembangunan jalan tol itu sendiri dan selanjutnya yaitu untuk melindungi kepentingan hak-hak dari masyarakat mengenai tanah mereka sendiri. Maka dari itu, Pemerintah melalui panitia pengadaan tanah tersbut tidak dapat mencabut hak atas tanah warga itu secara semena-mena. Tetapi, sebaliknya warga disini juga tidak bisa memikirkan kepentingan mereka sendiri, apabila tanah milik warga tersebut dibutuhkan oleh Negara untuk kepentingan umum, maka warga wajib menyerahkannya.

Menurut Pasal Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pengertian dari ganti rugi itu sendiri ialah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.[13] Sesuai dengan Peratutan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pada pasal 2 berbunyi ialah pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan:[14]

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

Pada tahap perencanaan ini dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dalam proyek tersebut dan pada tahap perencanaan ini akan menghasilkan dokumen perencanaan, lalu untuk tahap persiapan ini akan dilaksanakan oleh Gubernur setelah menerima dokumen yang dihasilkan dari tahap perencanaan sebelumnya, didalam tahap persiapan ini akan menghasilkan penetapan lokasi, setelah itu nanti hasil tersebut akan diumumkan dan pada saat diumukan hasil tersebut apabila ada warga yang merasa keberatan, nantinya dari pihak Pemerintah Provinsi akan membentuk tim kajian

[12] *Ibid.,* Pasal 10 huruf (b).
[13] *Ibid.,* Pasal 1 angka 10.
[14] Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaran Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

keberatan, tugas dari tim kajian tersebut ialah mengkaji apabila ada warga yang merasa keberatan terhadap lokasi rencana pembangunan tersebut.

Setelah itu apabila hasil tersebut ditolak ataupun diterima nantinya dari pihak tim pengkaji akan memberikan rekomendasi kepada Gubernur mengenai alasan ditolak tersebut, dan apabila hasil tersebut diterima atau disepakati maka akan lanjut kepada Surat Keputusan (SK) Penetapan Lokasi. Setelah adanya SK Penetapan Lokasi yang juga dilengkapi dengan dokumen-dokumen perencanaan, kemudian dari pihak instansi yang memerlukan tanah tersebut akan mengajukan permohonan untuk mengadakan pelaksanaan pengadaan tanah tersebut kepada Badan Pertanahan Nasional. Jadi untuk tahapan pelaksanaan pengadaan tanah ini dimulai dari inventarisasi sampai nanti pemberian ganti kerugian, lalu selanjutnya ada penetapan nilai yang mana akan dinilai dari pihak Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), setelah ditetapkan pihak dari KJPP akan meminta peta bidang dan daftar nominatif yang dibutuhkan untuk penilaian. Untuk tim penilai sendiri harus memiliki izin praktik dari Menteri Keuangan dan memperoleh lisensi dari Kementrian ATR/BPN, apabila hanya memiliki izin dari salah satunya saja maka tidak dapat menjadi tim penilai atau tidak dapat dikatakan sah sebagai tim penilai.15

Selanjutnya akan dilakukan penilaian, yang mana hasil dari penilaian tersebut akan disamapikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah yang mana Ketua Pelaksana tersebut sesuai dengan aturan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menjadi Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah adalah Kepala Kantor Wilayah (KaKanwil) Badan Pertanahan Nasional Provinsi, namun untuk efektivitas dan melihat kondisi geografis KaKanwil disini dapat melimpahkan kewenangan tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Nantinya hasil dari penilaian tersebut akan diumukan di Kelurahan, Kecamatan, lokasi tempat pengadaan tanah tersebut dan juga di Kantor BPN. Setelah itu dilanjuti dengan kegiatan berikut yaitu musyawarah yang mengundang pihak-pihak yang berhak, untuk musyawarah disini kegiatan nya yaitu untuk menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi, tetapi dalam musyawarah ini sebenarnya hanya lebih fokus kepada bentuk ganti ruginya saja, dikarenakan untuk nilai harganya sudah ditetntukan oleh appraisal. Setelah kegiatan musyawarah itu selesai maka pihak yang berhak disini wajib memenuhi dokumen-dokumen kepemilikan yang menerangkan bahwa tanah yang terkena tersebut merupakan tanah yang dimiliki oleh pihak yang berhak, setelah pihak yang berhak menyerahkan dokumen tersebut akan dilanjutkan dengan validasi data yang dilakukan oleh pihak BPN yang bertujuan untuk pemberian ganti kerugian. Setelah validasi pihak BPN akan mengirimkan ke Menteri Pekerjaan Umum (PU), lalu dari PU akan menindaklanjuti dengan Surat Perintah Setor (SPS).[16]

Sebelum melakukan pemberian ganti kerugian dan apabila masyarakat tersebut setuju maka dapat dilanjutkan ke tahap pemberian ganti kerugian dan apabila uang yang dibutuhkan untuk pemberian ganti kerugian sudah ada maka Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) akan memberitahu kepada BPN untuk menyelenggarakan pembayaran ganti rugi. Disini BPN akan mengundang kembali pihak yang berhak untuk melakukan pembayaran ganti kerugian,[17] untuk bentuk ganti rugi itu sendiri ada beberapa macam bentuknya, yang mana diatur didalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang

[15] Wawanacara dengan Ibu Sulinem, S.H., Jabatan: Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan, Tanggal 3 Desember, Pukul 10.00 WIB.

[16] Wawanacara dengan Ibu Sulinem, S.H., Jabatan: Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan, Tanggal 3 Desember, Pukul 10.00 WIB.

[17] Wawanacara dengan Ibu Sulinem, S.H., Jabatan: Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan, Tanggal 3 Desember, Pukul 10.00 WIB.

Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berisikan sebagai berikut:

"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."

Tetapi perlu diingat menurut Pasal 40 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan kepada pihak yang berhak.[18] Apabila dari pihak yang berhak merasa tidak setuju, maka sesuai dengan Pasal 42 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa: "Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan / atau besarannya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaiman dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan Pengadilan Negeri / Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Ganti Kerugian dititipkan di Pengagadilan Negeri setempat."[19] Lalu menurut Pasal 73 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berisikan apabila dalam hal ini tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, maka pihak yang berhak dalam waktu paling lama 14 hari kerja mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri setempat, lalu Pengadilan Negerilah yang akan memutuskan diterima atau ditolaknya keberatan tersebut.

Ganti kerugian yang dititipkan ke Pengadilan Negeri tersebut dikenal dengan konsinyasi dan untuk konsinyasi itu sendiri tidak dapat semena-mena dititipkan ke Pengadilan Negeri setempat, disini harus memenuhi persyaratannya yaitu misalkan tanah tersebut tidak diketahui keberadaanya, objek tanah tersebut menjadi hak tanggungan, dan adanya sengketa dari kepemilikan tersebut. Penitipan ganti kerugian menurut Pasal 1 angka 10 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 merupakan penyimpanan ganti kerugian berupa uang kepada pengadilan oleh Instansi yang memerlukan tanah dalam hal pihak yang berhak menolak besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah penetapan ganti kerugian tetapi tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan, menolak putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, atau dalam keadaan tertentu yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan.[20]Apabila ganti kerugian tersebut telah dititipkan PU kepada PN setempat dan secara hukum hak atas tanah tersebut telah gugur haknya, tetapi secara administrasinya BPN akan terus menindaklanjuti dengan pemutusan hubungan hukum.[21]

Sesuai dengan kasus yang terdapat di dalam pengadaan tanah untuk pembangunana Jalan Tol Sunter-Pulogebang ini adanya kasus mengenai sengketa tanah dengan kekeluargaan, yang mana kasus tersebut muncul karena tanah yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Sunter-Pulogebang ini merupakan tanah yang sertipitnya atas

---

[18] Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 40.

[19] *Ibid.,* Pasal 42 ayat (1).

[20] Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 angka 1

[21] Wawanacara dengan Bapak Sunato Adi Saputra, S.H., Jabatan: Staf Analisis Permohonan Hak dan Pendaftaran Tanah di Seksi Pengadaan Tanah (Satgas B), Tanggal 17 Desember, Pukul 11.00 WIB.

nama istri pertamanya, sedangkan tanah tersebut ditempati dan dikuasai oleh istri keduanya, kemudian pada saat pembangunan berlangsung pada kenyataanya tanah tersebut terkena trase pembangunan jalan tol tersebut, maka dari itu kedua istri tersebut datang ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utra guna meminta pemberian ganti kerugian tersebut. Tetapi kenyataanya, secara hukum istri pertamalah yang dapat menerima ganti kerugian tersebut, karena istri pertama disini memiliki sertipikat asli dari tanah tersebut, sedangkan istri keduanya hanya menempati tanah itu saja. Dengan demikian muncul permasalahan sengketa tanah keluarga tersebut, maka dari itu Tim Pelaksana Pengadaan Tanah mengadakan kegiatan mediasi guna untuk menyelesaikan masalah tersebut, tetapi semuanya gagal dan selanjutnya dari pihak Tim Pelaksana Pengadaan Tanah menitipkan ganti kerugian tersebut kepada Pengadilan Negeri setempat.

Pada saat proses pemberian ganti kerugian untuk pembangunan Jalan Tol Sunter – Pulogebang ini masyakarat harus mengikuti musyawarah terlebih dahulu, seperti yang sudah dijelaskan diatas. Pada saat sebelum diadakan nya musywarah wagra yang berhak atas ganti rugi disini akan mendapatkan undangan musyawarah yang bertujuan untuk menentukan bentuk ganti rugi tersebut, didalam pembangunan Jalan Tol Sunter – Pulogebang ini banyak masyarakat yang setuju akan bentuk ganti kerugian tersebut berupa uang, dan ada 2 (dua) instansi yaitu PLN yang meminta ganti rugi berupa tanah pengganti sedangkan untuk Markas TNI AL sendiri meminta ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti dan bangunan pengganti. Apabila warga yang berhak sudah setuju maka akan diberikan dokumen berupa data hadir musyawarah, lalu selanjutnya akan diberikan Berita Acara Kesepakatan yang mana berisikan kolom setuju, tidak setuju, dan bentuk ganti kerugian yang telah disetujui.[22]

Apabila dari warga tersebut telah setuju maka dari pihak warga harus menandatangani kolom yang bertuliskan setuju dan menyertakan bentuk ganti kerugiannya, apabila setuju dengan bentuk uang tersebut, barulah dari pihak panitia pengadaan tanah akan memberikan amplop yang berisikan harga atas tanah yang telah dinilai oleh tim KJPP, yang mana disini dari pihak Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara itu sendiri tidak mengetahui besaran nilai tersebut, karena disini Tim Appraisal dari KJPP itu bersifat independen. Setelah mendapat amplop yang berisikan harga nilai tersebut barulah warga yang berhak menandatangani kembali data yang berisikan tannda terima atas besaran harga nilai yang diberikan tersebut. Lalu setelah kegiatan musyawarah selesai maka akan dilanjutkan dengan kegiatan pemberian ganti kerugian, yang mana dari pihak Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara akan mengundang kembali para warga yang berhak untuk menghadiri acara pemberian ganti kerugian tersebut.[23]

Setelah para warga yang berhak itu hadir, dari pihak Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara akan menyiapkan dokumen-dokumen berupa Berita Acara Pelepasan Hak, Surat Pernyataan, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Bangunan, Pemberitahuan Pemutusan Hubungan Hukum, Kwitansi Penerimaan Ganti Kerugian. Dokumen-dokumen yang telah disiapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah tersebut harus ditandatangani apabila pihak yang berhak telah benar-benar menyetujui besaran ganti kerugian yang telah diberikan pada saat musyawarah sebelumnya dan telah melengkapi

[22] Wawanacara dengan Bapak Sunato Adi Saputra, S.H., Jabatan: Staf Analisis Hukum di Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan (Satgas B), Tanggal 17 Desember, Pukul 11.00 WIB.

[23] Wawanacara dengan Bapak Sunato Adi Saputra, S.H., Jabatan: Staf Analisis Permohonan Hak dan Pendaftaran Tanah di Seksi Pengadaan Tanah (Satgas B), Tanggal 17 Desember, Pukul 11.00 WIB.

dokumen-dokumen yang membuktikan kepemilikan atas tanah tersebut, lalu apabila pihak yang berhak telah menandatangani semua dokumen tersebut, barulah pihak yang berhak akan diberikan dokumen berupa surat pernyataan pengosongan lahan yang mana ini berisikan mengenai persetujuan pihak yang berhak untuk pengosongan lahan dengan jangka waktu yang telah mereka sepakati dan paling lama yaitu 14 hari sejak pemberian ganti kerugian dilaksanakan, dan yang terakhir pihak yang berhak akan menandatangi dokumen Berita Acara Pemberian Ganti Kerugian.[24]

Menurut penulis, proses pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Sunter – Pulogebang ini sudah sesuai dengan aturan yang berlaku yaitu di Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan juga Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 yang mana didalam aturan tersebut menjelaskan bagaiman sistemasi proses pemberian ganti kerugian tersebut, sedangkan untuk tahapan dalam pengadaan tanah itu sendiri yang mana sudah dijelaskan diatas bahwa dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Sunter – Pulogebang ini telah sesuai dengan aturan yang ada, yang mana aturan tersebut diatur didalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012.

Kendala Hukum yang Terjadi Selama Proses Pembangunan Jalan Tol Sunter-Pulogebang dan Upaya Penyelesain Hukumnya

Kendala hukum yang muncul pada saat proses pembangunan Jalan Tol Sunter – Pulogebang ini yaitu, untuk pembayaran tanah sisa, yang dimaksud dengan tanah sisa ialah tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah (selanjutnya disebut pihak yang berhak) yang terkena pengadaan tanh bagi pembangunan untuk kepentingan umum (selanjutnya disebut pengadaan tanah), dimana tanah tersebut tidak terkena trase *Right Of Way (ROW)*, yang mana berpotensi tidak dapat lagi difungsikan sesuai dengan peruntukannya dan atau penggunaan awal dan atau tidak dapat digunakan lagi sebagai tanah produktif yang menghasilkan. Kendala hukum ini disebabkan karena adanya tanah sisa yang tidak terkena trase tersbeut memiliki luas yang lumayan besar.[25] Apabila yang terkena itu merupakan tanah maka untuk tanah sisa tersebut akan dihitung tetapi dengan syarat tanah sisa tersebut benar-benar tidak dapat difungsikan kembali. Sesuai dengan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 disini menjelaskan bahwa "Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya".[26]

Sedangkan apabila yang terkena itu merupakan bangunan dan apabila bangunan tersebut terdapat tanah sisa yang tidak terkena trase, maka dapat dihitung secara langsung apabila itu termasuk bangunan.[27] Didalam proses pembayaran tanah sisa untuk pembangunan Jalan Tol Sunter – Pulogebang ini, yang terkena ialah merupakan tanah milik Pemerintah Daerah (PEMDA) yang mana apabila tanah tersebut merupakan aset PEMDA maka dari itu untuk ganti kerugian tersebut tanah tidak akan dibayar, karena tanah PEMDA disini merupakan tanah instansi. Oleh karena itu yang akan dibayar ialah

[24] Wawanacara dengan Bapak Sunato Adi Saputra, S.H., Jabatan: Staf Analisis Permohonan Hak dan Pendaftaran Tanah di Seksi Pengadaan Tanah (Satgas B), Tanggal 17 Desember, Pukul 11.00 WIB.

[25] Wawanacara dengan Bapak Sunato Adi Saputra, S.H., Jabatan: Staf Analisis Permohonan Hak dan Pendaftaran Tanah di Seksi Pengadaan Tanah (Satgas B), Tanggal 17 Desember, Pukul 11.00 WIB.

[26] Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pasal 35.

[27] Wawanacara dengan Bapak Sunato Adi Saputra, S.H., Jabatan: Staf Analisis Permohonan Hak dan Pendaftaran Tanah di Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan (Satgas B), Tanggal 17 Desember, Pukul 11.00 WIB.

bangunan yang terdapat diatas tanah tersebut. Sedangkan diatas tanah tersebut terdapat banyak penggarap yang mana banyak penggarap merasa tidak puas akan hasil dari nilai harga yang telah ditentukan oleh Tim Appraisal untuk bangunan yang terkena pembangunan jalan tol tersebut.[28]

Maka dari itu penggarap disini hanya mendapatkan ganti kerugian atas dasar bangunanya saja, dikarenakan penggarap tersebut menggarap hak atas tanah milik orang lain, oleh karena itu penggarap akan mendapatkan ganti rugi lebih kecil dibandingkan dengan pemilik tanah tersebut. Menurut tim pengadaan tanah itu sendiri permasalahan tanah sisa tersebut perlu dikaji kembali agar tidak merugikan uang Negara, maka dari itu pihak Tim Pengadaan Tanah menyelesaikannya dengan cara meminta Legal Opinion kepada Kejaksaan dengan tujuan, bahwa tidak akan merugikan uang Negara, tetapi selain meminta Legal Opinion tersebut kepada Kejaksaan dari Tim Pelaksana Pengadaan Tanah juga harus mengkaji kembali untuk memastikan bahwa tanah sisa tersebut benar-benar tidak dapat difungsikan setelah terkena pembangunan jalan tol tersebut.[29]

Permasalahan yang muncul selanjutnya ialah munculnya Sengketa kepemilikan tanah atas 2 subjek hukum, yang mana didalam proses pembangunan Jalan Tol Sunter-Pulogebang ini Sengketa Tanah dengan kekeluargaan, yang mana kasusnya ini muncul dikarenakan Tanah yang terkena proyek pembangunan jalan tol ini merupakan tanah yang sertipikatnya atas nama istri pertamanya, sedangkan tanah tersebut dikuasai oleh istri keduanya, kemudian pada saat terkena trase untuk pembangunan jalan tol tersebut kedua istrinya datang untuk meminta ganti kerugian tersebut, secara hukum istri pertamalah yang menang, dikarenakan istri pertama tersebut memiliki sertipikat asli atas tanah tersebut akan tetapi dari pihak istri kedua tidak bisa menerimanya. Maka dari itu Tim Pelaksan Pengadaan Tanah mengadakan kegiatan mediasi untuk kedua belah pihak sebanyak tiga kali, yang mana mediasi tersebut bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan dengan cara kekeluargaan akan tetapi mediasi tersebut semuanya gagal. penyelesaian hukum yang dilakukan oleh pihak Tim Pelaksana Pengadaan Tanah ialah menitipkan ganti kerugian tersebut kepada Pengadilan Negeri setempat atau lebih sering dikenal dengan konsinyasi.

Maka menurut penulis disini, kendala hukum yang muncul selama proses pembangunan Jalan Tol Sunter – Pulogebang ini tidak jauh dari permasalahan sengketa atas kepemilikan tanah, pembayaran tanah sisa, dan pro kontra masyarakat mengenai nilai herga atas tanah tersebut. Disini Kantor Pertanahan dapat dinyatakan berperan penuh selama proses penyelesaian hukumnya, karena setelah penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri setempat yang mana disebabkan oleh tanah yang bersengketa ataupun permasalahan tanah yang tidak dapat diselesaikan.

Maka setelah proses hukumnya selesai di Pengadilan, untuk pengambilan ganti kerugian disini pihak yang bersengketa tersebut perlu memiliki surat rekomen dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara terhadap bidang tanah tersebut. Karena hal itulah Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara ini dapat dikatakan berperan penuh selama proses penyelesaian hukumnya terhadap kendala hukum yang muncul selama prose pembangunan Jalan Tol Sunter – Pulogebang.

Menurut penulis sebaiknya konsinyasi disini tidak perlu ada di dalam pelaksanaan penyelesaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah, karena secara substansi konsep

[28] Wawanacara dengan Bapak Sunato Adi Saputra, S.H., Jabatan: Staf Analisis Permohonan Hak dan Pendaftaran Tanah di Seksi Pengadaan Tanah (Satgas B), Tanggal 17 Desember, Pukul 11.00 WIB.

[29] Wawanacara dengan Bapak Sunato Adi Saputra, S.H., Jabatan: Staf Analisis Permohonan Hak dan Pendaftaran Tanah di Seksi Pengadaan Tanah (Satgas B), Tanggal 17 Desember, Pukul 11.00 WIB.

konsinyasi ini menjadi salah satu konsep yang "mencederai" bagi pengaturan pengadaan tanah yang mana didalam konsep tersebut terdapat upaya pemaksaan. Menurut isi dari Pasal 1404 disini yang menjelaskan "bahwa jika si berpiutang menolak pembayaran, maka si berhutang dapat melakukan penawaran pembayaran tunai mengenai apa yang diutangkan dan jika si berpiutang menolaknya, menitipkan uang atau barangnya kepada pengadilan".

Hal tersebut dipertegas kembali dalam sebuah asas perolehan tanah yang berbunyi bahwa dalam keadaan biasa, untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh pihak siapapun kepada pemegang haknya, untuk menyerahkan tanah kepunyaanya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya, termasuk juga penggunaan Lembaga "Penawaran Pembayaran yang diikuti dengan konsinyasi pada Pengadilan Negeri" seperti yang diatur dalam Pasal 1404 KUHPerdata[30]. Tetapi secara prosedural bagaimanapun ini sudah menjadi bagian dari hukum positif yang sampai dengan saat ini masih berlaku.

[30] Irene Eka Sihombing, *Op.Cit.*, h.63.

Kesimpulan

1. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum bagi pembangunan Jalan Tol Sunter – Pulogebang ini sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012, yang mana secara jelas menyatakan ganti kerugian yang layak dan adil terhadap pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Untuk penilaian besarnya nilai ganti kerugian dilakukan bidang perbidang tanah yang mana meliputi: tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, dan benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat dinilai. Berdasarakan aturan yang berlaku untuk bentuk ganti kerugian itu terdiri dari: uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemlilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.
2. Kendala-kendala yang muncul pada proses pembangunan Jalan Tol Sunter – Pulogebang ini terdapat di Kelurahan Pegangsaan Dua dan Kelurahan Kelapa Gading Barat untuk di wilayah Kota Administrasi Jakarta Utaranya, sedangkan untuk wilayah Kota Administrasi Jakarta Timurnya hanya terdapat di Kelurahan Cakung Barat saja dan untuk kendala yang terjadi selama proses pembangunan jalan tol ini meliputi tanah yang bersengekta, tanah sisa, dan warga yang pro kontra atas dasar perbedaan pendapat serta keinginan dalam menentukan besar dan / bentuk pemberian ganti kerugian, yang mana dalam hal ini dapat menghambat kerja dari panitia pengadaan tanah dalam proses pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan yang sering muncul juga disini ialah sulitnya untuk mencapai kesepakatan dalam musyawarah. Maka secara tidak langsung itu menghambat proses pembangunan untuk Jalan Tol Sunter – Pulogebang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambtan, 2018

_____, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Jakarta: Universitas Trisakti, 2013

_____, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Jakarta: Djambtan, 2006

Achmad Rubae, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepntingan Umum*, Malang: Bayumedia Publishing, 2012

Bernhad Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011

Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta:Rajawali Pers,1991

Erman Rajaguguk, *Serba-Serbi Hukum Agraria Tanah Untuk Kepentingan Umum Larangan Alih Fungsi Tanah Pertanian Landreform Tanah Pekarangan*, Jakarta: Penerbitan Lembaga Studi Hukum dan Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2012

Fakultas Hukum, *Metodologi Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2011

_____, *Pedoman Penulisan Skripsi*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2015

Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan,* Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2005

Maria S.W. Soemardjono, *Tanah Dalam Persepektif Hak Eknomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2009

_____, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas,2006

Moh.Mahfud MD, *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*, Jakarta: LP3ES, 2006

Mudakir Iskandar Syah, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum,* Jakarta: Permata Askara, 2014

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2006

Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D,* Bandung: Alfabeta, 2009

Syah Mukadir Iskandar, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepntingan Umum*, Jakarta: Jala Permata,2008

Peraturan Perundang-Undangan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

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

Keputusan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Internet (Online) :

"Visi Misi Kota Administrasi Jakarta Utara (On-line), tersedia di: http://utara.jakarta.go.id/srv-5/visi-misi

"Letak Geografis Kota Administrasi Jakarta Utara" (On-line), tersedia di: https://jakutkota.bps.go.id/statictable/2015/08/06/4/letak-geografis-kota-administrasi-jakarta-utara.html

"Letak Geografis Kota Administrasi Jakarta Utara" (On-line), tersedia di: https://jakutkota.bps.go.id/statictable/2015/08/06/4/letak-geografis-kota-administrasi-jakarta-utara.html

Mukmin Zakie "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum" (On-line), tersedia di: https://media.neliti.com/media/publications/84184-ID-pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum-p.pdf,

"Peran Penting Konektivitas Jalan Tol Dalam Meningkatkan Sektor Logistik dan Perekonomian di Indonesia" (On-line), tersedia di: https://bpjt.pu.go.id/berita/peran-penting-konektivitas-jalan-tol-dalam-meningkatkansektor-logistik-dan-perekonomian-di-indonesia

Priska Yulita Raya, "Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Berdasarkan Undang-Undang No 2 Tahun 2012 Dalam Mewujudkan Kmenafaatan Hukum Bagi Masyarakat" (On-line), tersedia di: https://core.ac.uk/download/pdf/35390925.pdf

Wawancara :

Sulinem, 2020, Wawancara Untuk Penelitian Skripsi yang berjudul "Tinjauan Yuridis Penyelesaian Pemberian Ganti Kerugian Untuk Pembangunan Jalan Tol Sunter-Pulogebang di Wilayah Jakarta Utara Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum" di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara.

Sunanto Adi Saputra, 2020, Wawancara Untuk Penelitian Skripsi yang berjudul "Tinjauan Yuridis Penyelesaian Pemberian Ganti Kerugian Untuk Pembangunan Jalan Tol Sunter-Pulogebang di Wilayah Jakarta Utara Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum" di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara.