



LEGALITY OF COMPENSATION AGREEMENTS FOR THE ACQUISITION OF PLANTATION LAND BY LARGE PRIVATE COMPANIES

LEGALITAS PERJANJIAN GANTI RUGI PEROLEHAN LAHAN PERKEBUNAN OLEH PERUSAHAAN BESAR SWASTA

Yefri¹, Suriansyah Murhani², Novea Elysa Wardhani³

Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Palangka Raya

Email: yefrisj@gmail.com¹

ARTICLE INFO

Keywords:

Legality of Compensation Agreements, Acquisition of Plantation Land, Large Private Companies.

ABSTRACT

The acquisition of land for large private plantations in Indonesia is protected by various regulations, including Law No. 39 of 2014 on Plantations. This law governs aspects such as planning, land use, seed cultivation, crop cultivation, processing, marketing of plantation products, and investment. The compensation mechanism for land acquisition in oil palm plantations follows the same procedures as land acquisition for public interest projects, with certain adjustments specific to plantations. These regulations aim to ensure legal certainty and fairness in land acquisition for large private plantations.

Copyright © 2025 JSER. All rights reserved.

INFO ARTIKEL

Kata Kunci:

Legalitas Perjanjian Ganti Rugi, Lahan Perkebunan, Perusahaan Besar Swasta.

ABSTRAK

Perolehan lahan untuk perkebunan besar swasta di Indonesia dilindungi oleh berbagai peraturan, termasuk Undang-Undang No. 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan. Undang-undang ini mengatur aspek perencanaan, penggunaan lahan, perbenihan, budi daya, pengolahan, pemasaran hasil perkebunan, serta penanaman modal. Mekanisme ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk perkebunan sawit mengikuti prosedur pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan beberapa penyesuaian khusus. Regulasi ini bertujuan untuk memastikan kepastian hukum dan keadilan dalam perolehan lahan bagi perkebunan besar swasta.

Copyright © 2025 JSER. All rights reserved.

PENDAHULUAN

Tanah bagi masyarakat pedesaan tentunya harta yang paling berharga dan merupakan sumber penghidupan yang utama, karena dengan mengolah dan memanfaatkan lahan tersebut mereka dapat menghidupi dirinya maupun keluarganya, seiring waktu dengan perkembangan pertumbuhan penduduk maupun perekonomian tentunya kebutuhan akan tanah atau lahan semakin meningkat.

Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, tetapi juga dipakai sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman modal apabila pemilik lahan atau

tanah tersebut memerlukan modal dalam melakukan suatu kegiatan atau pekerjaan. Jadi untuk memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah atau lahan guna memberikan rasa aman dalam melaksanakan hak dan kewajiban maka cara mendapatkannya harus sesuai dengan peraturan yang berlaku.¹

Hidup manusia tidak mungkin dilepaskan dari tanah. Tiap membicarakan eksistensi manusia sebenarnya secara tidak langsung juga berbicara tentang tanah. Tanah adalah suatu tempat dari mana manusia menjalani kehidupannya serta memperoleh sumber untuk melanjutkan kehidupannya. Karena itu sampai taraf perkembangan sekarang manusia mempunyai kebutuhan terhadap tanah².

Di lain pihak jumlah manusia yang membutuhkan tanah sangat banyak, oleh karena itu diperlukan adanya kaidah-kaidah yang berkenaan dengan penggunaan tanah. Kaidah-kaidah itu diperlukan karena adanya hubungan antar manusia. Keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang bangkit dari pergaulan hidup antar manusia yang berkenaan dengan pemanfaatan tanah disebut dengan hukum tanah, Menurut Iman Sudiyat menyatakan Di negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran bagi seluruh rakyat merupakan suatu *conditio sine qua non*³.

Adapun pengertian tanah adalah hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang. secara yuridis tanah adalah permukaan bumi, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya ditulis UUPA), menyebutkan:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Industri perkebunan sangat erat kaitannya dengan lahan, karena industri perkebunan memerlukan lahan lahan yang luas dalam mengembangkan usaha perkebunan tersebut. Banyaknya usaha industri perkebunan kelapa sawit tentunya semakin memerlukan lahan perkebunan yang luas dalam usaha perkebunan kelapa sawit, tentunya lahan yang dimiliki perusahaan terbatas sesuai dengan yang diberikan pemerintah Daerah sebagaimana diterbitkannya Hak Guna Usaha.

Mengingat usaha sektor perkebunan memerlukan lahan yang relatif luas, maka dalam perolehan tanah atau pemberian lahan bagi perusahaan perkebunan besar seperti perkebunan sawit oleh pemerintah daerah setempat yang tertuang dalam hak guna usaha, sering juga melakukan inklap atau mengambil tanah masyarakat dengan membayar kompensasi atau memberikan ganti rugi.

Pada umumnya perusahaan perkebunan mendapatkan lahan berdasarkan hak guna usaha yang diberikan oleh Negara berdasarkan kemampuan perusahaan tersebut melakukan pembebasan lahan sesuai izin lokasi yang diberikan. Namun selain itu pihak perusahaan yang sudah beroperasi dapat melakukan penambahan atau perluasan lahan perkebunan dengan cara melakukan pembebasan lahan masyarakat dengan memberikan kompensasi ganti rugi sesuai dengan kesepakatan.

¹Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaanya*, Penerbit Alumni, Bandung, 90983, Hal. 7

²Djaren Saragih, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Penerbit Tarsito, Bandung, 1996, Hal. 74

³Iman Sudiyat, *Hukum Adat, Sketsa Azas*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1978, Hal.1

Adapun pengertian ganti kerugian oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dalam Pasal 1 ayat (10), yaitu: "Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah."

Menurut Yahya Harahap, ganti rugi ialah "kerugian nyata" atau "*fietelijke nadeel*" yang ditimbulkan perbuatan wanprestasi. Kerugian nyata ini ditentukan oleh suatu perbandingan keadaan yang tidak dilakukan oleh pihak debitur. Lebih lanjut dibahas oleh Harahap, kalau begitu dapat kita ambil suatu rumusan, besarnya jumlah ganti rugi kira-kira sebesar jumlah yang "wajar" sesuai dengan besarnya nilai prestasi yang menjadi obyek perjanjian dibanding dengan keadaan yang menyebabkan timbulnya wanprestasi. Atau ada juga yang berpendapat besarnya ganti rugi ialah "sebesar kerugian nyata" yang diderita kreditur yang menyebabkan timbulnya kekurangan nilai keuntungan yang akan diperolehnya⁴.

Pada dasarnya ganti rugi didasarkan pada suatu kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian baik berbentuk tertulis dibuat secara lisan, sehingga dalam pelaksanaannya pihak perusahaan perkebunan yang mendapatkan lahan masyarakat tentunya harus membayar ganti rugi sesuai dengan kesepakatan. Walaupun perjanjian tersebut dibuat berdasarkan kesepakatan, namun harus memperhatikan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata perjanjian harus memenuhi empat syarat agar dapat memiliki kekuatan hukum dan mengikat para pihak yang membuatnya.

Berdasarkan apa yang penulis uraikan diatas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian di mana hasil penelitian ini penulis tuangkan dalam bentuk karya ilmiah berupa Tesis dengan judul *Legalitas Perjanjian Ganti Rugi Perolehan Lahan Perkebunan Oleh Perusahaan Besar Swasta*.

METODE

Jenis penelitian yang dipilih oleh penulis ialah penelitian hukum normatif. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah sebuah proses yang dilakukan untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁵

Berdasarkan definisi tersebut diatas, maka dalam penelitian ini penulis akan menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai data utama untuk menganalisis kasus. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Tipe penelitian hukum normatif atau doktrinal oleh sebagian kalangan dapat dijadikan sebagai sasaran tembak bahwa ilmu hukum dan penelitian ilmu hukum merupakan disiplin yang tidak scientific (tidak ilmiah).⁶

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) merupakan penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan sebagai

⁴M. yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 2006, Hal. 66.

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada, Jakarta, 2010, hlm. 35.

⁶ Ahmad Zuhdi M., "Perkembangan Metodologi Penelitian Hukum" Yogyakarta: Jurnal Hukum dan Peradilan, Volume 1, No. 2 . Juli 2012. hlm. 191.

bahan acuan dasar dalam melakukan penelitian.⁷ Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang menjelaskan sudut pandang analisa untuk menyelesaikan permasalahan berdasarkan konsep-konsep hukum yang mendasarinya, atau dapat juga dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaan sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan.⁸

Dalam menulis penelitian hukum normatif, diperlukan sumber dan data yang valid guna mendukung proses penelitian. Data-data tersebut sifatnya kepustakaan yang akan diolah secara lebih lanjut dan disajikan oleh penulis. Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.⁹

- a. Bahan Hukum Primer Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundangundangan dan putusan-putusan hakim.
- b. Bahan Hukum Sekunder Bahan hukum yang didapat dari kepustakaan seperti buku-buku literatur, laporan penelitian, media yang ada kaitannya dengan penelitian ini. Buku teks termasuk karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Perolehan Lahan Perkebunan Besar Swasta

Perlindungan hukum diberikan kepada semua masyarakat yang telah memiliki kehidupan yang sejahtera, maka perlindungan hukum diberikan kepadanya. Perlindungan hukum diberikan pada masyarakat untuk dapat menikmati hak yang diberikan oleh hukum. Satjipto Raharjo memberikan pengertian mengenai perlindungan hukum yaitu suatu perlindungan yang memberikan pengayoman kepada masyarakat yang mengalami kerugian karena orang lain agar masyarakat yang mengalami kerugian dapat menikmati hak-haknya.¹⁰

Perlindungan hukum memiliki sifat yang tidak hanya menyesuaikan atau mudah mengikuti, akan tetapi perlindungan juga memiliki sifat untuk menganalisis fakta-fakta yang terjadi serta memiliki sifat beerhati-hati atau antisipasi. Indonesia merupakan negara hukum sebagaimana telah dijelaskan didalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, karena Indonesia negara hukum mengakibatkan suatu perbuatan hukum yang mendapatkan perlindungan hukum harus berdasarkan Pancasila.

Lili Rasjidi menjelaskan bahwa perlindungan hukum berfungsi sebagai perlindungan yang memiliki sifat menyesuaikan atau mudah mengikuti, akan tetapi perlindungan juga memiliki sifat untuk menganalisis fakta-fakta yang terjadi serta memiliki sifat beerhati-hati atau antisipasi.¹¹ Sedangkan menurut Philipus M Hadjon dibagi

7 Anam Saiful & Partners, "Pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach) Dalam Penelitian Hukum" (online), dalam <https://www.saplax.top/pendekatanperundang-undangan-statute-approach-dalam-penelitian-hukum/>, diakses pada 11 desember 2024. Pukul 11.50

8 Johni Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang. 2007. hlm 321.

9 Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hlm. 181.

¹⁰ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

¹¹ Lili Rasjidi dan I.B Wisa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rusdakarya, Bandung, 1993, hlm. 118.

menjadi beberapa macam yaitu perlindungan hukum preventif yang memiliki tujuan sebagai pencegah untuk tidak terjadinya suatu sengketa, sedangkan perlindungan hukum represif yang memiliki tujuan sebagai penyelesaian suatu sengketa.¹²

Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah mengandung pengertian bahwa pemegang hak atas tanah berhak dilindungi hak-haknya terkait dengan pengadaan tanah yang dilakukan oleh instansi Pemerintah yang memerlukan tanah. Adapun konsep yang dijabarkan oleh Philipus M. Hadjon dalam bukunya disebutkan bahwa pengertian perlindungan hukum bagi rakyat berkaitan dengan rumusan yang dalam kepustakaan berbahasa Belanda berbunyi "*rechtsbescherming van de burgers tegen de overheid*" dan dalam kepustakaan berbahasa Inggris "*legal protection of the individual in relation to acts of administrative authorities*"¹³

Negara memberikan Hak Atas Tanah kepada pemegang hak untuk diusahakan, dipergunakan dan dimanfaatkan serta dipelihara dengan baik. Hal ini ditujukan untuk kesejahteraan bagi pemegang hak, masyarakat, bangsa dan negara. Negara saat memberikan hak kepada seseorang atau badan hukum, selalu diiringi dengan kewajiban-kewajiban sebagaimana yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan surat keputusan pemberian haknya. Pemegang hak dengan demikian dilarang untuk menelantarkan tanahnya. Undang-Undang Pokok Agraria telah mengatur akibat hukum bagi pemegang hak yang menelantarkan tanahnya. Akibat tersebut berupa hapusnya Hak Atas Tanah yang bersangkutan dan pemutusan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah dikuasai langsung oleh negara.

Istilah "Pengadaan Tanah" secara yuridis pertama kali dikenal sejak keluarnya Keputusan Presiden (Keppres) No. 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk menapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Dalam Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 sebagai pengganti keppres diatas, disebutkan bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah, bangunan, tanaman, dan bendabenda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah. Kemudian perpres No. 65 Tahun 2006 mengubah lagi pengertian pengadaan tanah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.¹⁴

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menyatakan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Obyek pengadaan tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan dan tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dilihat. Pengertian pengadaan tanah selanjutnya dijabarkan dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan Peraturran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5

¹² Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 2007, hlm. 2.

¹³ *Ibid*

¹⁴ Suhartoyo., Madani, S., (2021), *Analisis Terhadap Penetapan Nilai Ganti Untung Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Pembangunan Jalan Tol*, Administrative Law & Governance Journal, vol. 4 issue 2, 330 - 331

Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah dengan demikian dapat disimpulkan bahwa, pengadaan tanah adalah kegiatan pelepasan hak atas tanah dengan memberikan ganti rugi yang pemanfaatannya harus untuk kepentingan umum.

Maria SW. Soemardjono, mengatakan pengadaan tanah bagi kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Diluar itu pengadaan tanah dilaksanakan dengan cara jual beli, tukar menukar atau dengan cara lain yang disepakati. Dengan demikian, hukum pengadaan tanah adalah sekumpulan norma atau kaidah-kaidah atau nilai-nilai baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur tentang kegiatan penyediaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan cara melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanahnya dengan memberikan ganti rugi yang layak.

Seiring dengan dinamika pembangunan nasional, selain tanah telantar, saat ini berdasarkan fakta di lapangan juga terdapat cukup banyak kawasan telantar. Kawasan telantar merupakan kawasan non kawasan hutan yang belum dilekati Hak Atas Tanah dan telah mempunyai izin, konsesi, perizinan berusaha, sengaja tidak diusahakan maupun dipergunakan dan/atau dimanfaatkan. Izin yang dimaksud dapat berupa Izin Usaha Pertambangan, Izin Usaha Pertambangan Khusus, Izin Usaha Kawasan Industri, Izin Tanda Daftar Usaha Pariwisata dan sebagainya. Maksud dari konsesi, yaitu pembukaan tambang, perkebunan sawit, jalan tol, pelabuhan dan sebagainya. Perizinan berusaha, antara lain kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, persetujuan lingkungan, bangunan gedung, sertifikat laik fungsi dan sebagainya.

Perkebunan merupakan salah satu andalan devisa negara, terutama di sektor pertanian. Usaha perkebunan oleh karenanya perlu mendapatkan perhatian khusus dari Pemerintah agar lebih terarah dan dapat memberikan manfaat yang diharapkan, baik bagi masyarakat maupun negara. Wujud nyata Pemerintah dalam menjaga usaha perkebunan tersebut tertuang dalam beberapa ketentuan undang-undang. Terkait dengan penggunaan lahan, maka pihak yang akan melakukan usaha perkebunan di atas luas 25 hektar harus berbentuk badan hukum serta wajib mempunyai Izin Usaha Perkebunan dan hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 47 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan, yang menyebutkan tentang Izin Usaha Perkebunan sebagai berikut: Perusahaan perkebunan yang melakukan usaha budi daya tanaman perkebunan dengan luasan skala tertentu dan/atau usaha pengolahan hasil perkebunan dengan kapasitas pabrik tertentu wajib memiliki Izin Usaha Perkebunan.

Kepemilikan Izin Usaha Perkebunan ini sangat penting, sehingga menjadi perhatian bagi semua perusahaan perkebunan. Faktor utama timbulnya masalah tersebut adalah karena belum terbukanya pendataan Hak Guna Usaha atas lahan-lahan di Indonesia. Mahkamah Agung pada tahun 2017 pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 121 K/TUN/2017 sebenarnya sudah mengeluarkan putusan yang mengharuskan

Menurut Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Menteri Pertanian Nomor 45 Tahun 2019 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik Di Bidang Pertanian, OSS yang merupakan singkatan dari Online Single Submission atau dalam bahasa Indonesia diterjemahkan sebagai Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik adalah Perizinan Berusaha yang diterbitkan oleh lembaga OSS (*Online Single*

Submission) untuk dan atas nama menteri, pimpinan lembaga, gubernur, bupati atau wali kota kepada pelaku usaha melalui sistem elektronik terintegrasi. Perusahaan perkebunan yang telah mempunyai jenis perizinan dan diterbitkan sesuai periode dengan demikian masih tetap berlaku, namun harus didaftarkan ke sistem *Online Single Submission*. Perkara Hak Guna Usaha perkebunan masih menjadi isu lapangan, dimana praktiknya punya aturan tidak selaras padahal kegiatan fasilitasi pembangunan kebun masyarakat merupakan salah satu kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang Hak Guna Usaha sebagaimana diatur dalam Pasal 40, Pasal 41 dan Pasal 64 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2017 tentang Pengaturan Dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha.

Pemegang Hak Guna Usaha dapat memanfaatkan tanah yang terkena perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah dengan menyesuaikan jenis haknya. Perhatian besar apabila lahan yang diberikan Hak Guna Usaha perkebunan akan dimanfaatkan oleh pihak lain. Pemilik dengan demikian dapat melepaskan haknya dengan memperoleh ganti rugi sesuai peraturan perundang-undangan. Mengingat bahwa lahan yang dikelola adalah milik negara, maka Hak Guna Usaha perkebunan mempunyai batas waktu, yaitu diberikan paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang maksimal 25 tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 tahun.²² Hak Guna Usaha perkebunan baru dapat diterbitkan apabila sudah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Permasalahan seputar Hak Guna Usaha perkebunan hingga kini masih sering terjadi. Faktor utama timbulnya masalah tersebut adalah karena belum terbukanya pendataan Hak Guna Usaha atas lahan-lahan di Indonesia. Mahkamah Agung pada tahun 2017 sebenarnya sudah mengeluarkan putusan yang mengharuskan Pemerintah membuka data terkait Hak Guna Usaha dan keputusan itu keluar dalam perkara yang diajukan Forest Watch Indonesia. Masalah lainnya sering muncul dalam pemberian Hak Guna Usaha juga sering terjadi pada perkebunan yang bersinggungan dengan hutan atau kawasan hutan. Hak Guna Usaha perkebunan apabila diberikan, maka akan mengubah tata ruang wilayah tersebut secara signifikan. Pemicu lain masalah dari Hak Guna Usaha perkebunan, yaitu sering melibatkan tanah masyarakat. Hal ini terjadi karena terdapat tumpang tindih antara klaim masyarakat adat maupun petani.

Prioritas pemberian hak kepada perusahaan mengesampingkan kenyataan, bahwa lahan tersebut sebagian besar sudah digarap masyarakat. Perusahaan swasta seharusnya fokus pada pengolahan hasil perkebunan, atau pertanian dan penggarapan lahan produksi idealnya diserahkan kepada masyarakat. Selama ini banyak ditemukan perusahaan yang memonopoli proses produksi hingga pengolahan hasil perkebunan di atas lahan Hak Guna Usaha.

Mekanisme Terhadap Ketentuan-Ketentuan Mengenai Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah.

Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) jenis pengadaan tanah, pertama pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah yang terdiri dari kepentingan umum sedangkan yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 3 Perpres No.36/2005 yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah adalah “setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara

memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.”

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah menurut Perpres No.36/2005 dapat dilakukan selain dengan memberikan ganti rugi juga dimungkinkan untuk dapat dilakukan dengan cara pencabutan hak atas tanah. Hal ini berarti adanya unsur pemaksaan kehendak untuk dilakukannya pencabutan hak atas tanah untuk tanah yang dibutuhkan dalam pelaksanaan pembangunan bagi kepentingan umum. Hal tersebut berbeda dengan ketentuan Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 65 tahun 2006, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menentukan pengertian pengadaan tanah adalah: “Setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat disimpulkan dengan berlakunya ketentuan yang baru tersebut, dalam pengadaan tanah tidak ada lagi istilah “pencabutan hak atas tanah”. Hal ini berarti tidak ada lagi unsur pemaksaan kehendak untuk dilakukannya pencabutan hak atas tanah untuk tanah yang dibutuhkan dalam pelaksanaan pembangunan bagi kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta berbeda dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, baik secara peruntukan dan kemanfaatannya maupun tata cara perolehan tanahnya. Hal ini dikarenakan pihak yang membutuhkan tanah bukan subyek yang berhak untuk memiliki tanah dengan status yang sama dengan tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan tersebut dan bertujuan untuk memperoleh keuntungan semata.

Oleh karena itu yang dimaksud dengan Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta adalah kepentingan yang diperuntukan memperoleh keuntungan semata, sehingga peruntukan dan kemanfaatannya hanya dinikmati oleh pihak-pihak tertentu bukan masyarakat luas. Sebagai contoh untuk perumahan elit, kawasan industri, pariwisata, lapangan golf dan peruntukan lainnya yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan semata. Jadi tidak semua orang bisa memperoleh manfaat dari pembangunan tersebut, melainkan hanya orang-orang yang berkepentingan saja.¹⁵

Secara umum tanah dibedakan menjadi 2 yaitu tanah negara dan tanah hak. Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Langsung dikuasai artinya tidak ada hak pihak lain di atas tanah tersebut. Tanah tersebut disebut juga tanah negara bebas. Penggunaan istilah tanah negara bermula pada jaman Hindia Belanda.

Berdasarkan uraian di atas, maka yang disebut tanah negara adalah tanah-tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, hak pengelolaan serta tanah ulayat dan tanah wakaf. Adapun ruang lingkup tanah negara meliputi:

1. Tanah-tanah yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya;
2. Tanah-tanah hak yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi;
3. Tanah-tanah yang pemegang haknya meninggal dunia tanpa ahli waris;

¹⁵ John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua (Jakarta : Sinar Grafika, 1988), Hal. 155

4. Tanah-tanah yang ditelantarkan;
5. Tanah-tanah yang diambil untuk kepentingan umum.

Menurut UUPA, seluruh tanah di wilayah negara Republik Indonesia dikuasai oleh negara. Apabila di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu maka tanah tersebut merupakan tanah yang langsung dikuasai negara dan apabila di atas tanah itu terdapat hak pihak tertentu maka tanah tersebut merupakan tanah hak. Tanah hak merupakan tanah yang dikuasai oleh negara tetapi penguasaannya tidak langsung sebab ada hak pihak tertentu yang ada di atasnya. Apabila hak pihak tertentu tersebut dihapus maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah yang langsung dikuasai negara.

Selain tanah negara terdapat juga tanah hak. Tanah hak merupakan tanah yang dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jadi di atas tanah tersebut terdapat salah satu hak atas tanah seperti yang ditetapkan dalam UUPA. Tanah yang berstatus tanah negara dapat dimintakan suatu hak untuk kepentingan tertentu dan menurut prosedur tertentu.

Tanah negara yang dapat dimohon suatu hak atas tanah dapat berupa:

- a. Tanah negara yang masih kosong atau murni, Tanah negara murni adalah tanah negara yang dikuasai secara langsung dan belum dibebani suatu hak apapun.
- b. Tanah hak yang habis jangka waktunya. HGU, HGB, dan Hak Pakai mempunyai jangka waktu yang terbatas. Dengan lewatnya jangka waktu berlakunya tersebut maka hak atas tanah tersebut hapus dan tanahnya menjadi tanah negara.
- c. Tanah negara yang berasal dari pelepasan hak oleh pemiliknya secara sukarela. Pemegang hak atas tanah dapat melepas haknya. Dengan melepaskan haknya itu maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara. Dalam praktek pelepasan hak atas tanah sering terjadi tetapi biasanya bukan asal lepas saja tetapi ada sangkut pautnya dengan pihak yang membutuhkan tanah tersebut. Pemegang hak melepaskan haknya agar pihak yang membutuhkan tanah memohon hak yang diperlukan. Si pelepas hak akan menerima uang ganti rugi dari pihak yang membutuhkan tanah. Hal tersebut dikenal dengan istilah pembebasan hak.

Perolehan tanah adalah suatu tahapan-tahapan kegiatan yang harus dilalui oleh seseorang, badan hukum, instansi pemerintah untuk memperoleh hak atas tanah bagi kegiatan pembangunan.

Dalam setiap pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan hampir selalu muncul rasa tidak puas, di samping tidak berdaya, dikalangan masyarakat yang hak atas tanahnya terkena proyek tersebut. Masalah ganti rugi merupakan isu sentral yang paling rumit penanganannya dalam upaya pengadaan tanah oleh pemerintah dengan memanfaatkan tanah-tanah hak.

Di berbagai negara berkembang tersedia indeks alternatif yang dapat digunakan sebagai pedoman untuk menentukan besarnya ganti rugi. Di Brasil, faktor taksiran nilai untuk keperluan pemungutan pajak, lokasi, keadaan tanah (terpelihara/tidak), nilai pasar selama lima tahun terakhir dari hak atas tanah lain yang sebanding menjadi bahan pertimbangan penentuan besarnya ganti rugi. Tampaknya sering dilupakan bahwa interpretasi asas fungsi sosial hak atas tanah, disamping mengandung makna bahwa hak atas tanah itu harus digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, sehingga bermanfaat bagi si pemegang hak dan bagi masyarakat,

juga berarti bahwa harus terdapat keseimbangan antara kepentingan perseorangan dengan kepentingan umum, dan bahwa kepentingan perseorangan itu diakui dan dihormati dalam rangka pelaksanaan kepentingan masyarakat secara keseluruhan. Dalam kaitannya dengan masalah ganti rugi, tampaknya bahwa menentukan keseimbangan antara kepentingan perseorangan dengan kepentingan umum itu tidak mudah.

Ganti rugi sebagai suatu upaya mewujudkan penghormatan kepada hak-hak dan kepentingan perseorangan yang telah dikorbankan untuk kepentingan umum, dapat disebut adil apabila hal tersebut tidak membuat seseorang menjadi lebih kaya, atau sebaliknya, menjadi lebih miskin daripada keadaan semula.

Khusus untuk tanah, perhitungan ganti ruginya adalah harga tanah didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak dan Bangunan (NJOP) tahun terakhir (Pasal 15 huruf a). Merupakan suatu langkah maju dan dapat diterima sebagai sesuatu yang adil, apabila untuk pengenaan pajak dan langkah awal penentuan besarnya ganti rugi digunakan standar yang sama, yakni NJOP Bumi dan Bangunan tahun terakhir, yang akurasi penerapannya merupakan faktor yang sangat menentukan. Di samping untuk tanah, bangunan dan tanaman, dasar perhitungan ganti ruginya adalah nilai jual bangunan dan tanaman yang ditaksir oleh instansi yang berwenang di bidang tersebut (Pasal 15 huruf b dan c).

Menurut pendapat Maria S.W. Sumardjono,¹⁶ apabila dibandingkan dengan ganti rugi untuk bangunan dan tanaman, maka ganti rugi untuk tanah lebih rumit perhitungannya karena ada berbagai faktor yang dapat mempengaruhi harga tanah. Untuk Indonesia, kiranya faktor-faktor yang dapat dipertimbangkan dalam menentukan ganti rugi, di samping NJOP Bumi dan Bangunan tahun terakhir, adalah : (1) lokasi/letak tanah (strategis atau kurang strategis); (2) status penguasaan tanah (sebagai pemegang hak yang sah/penggarap); (3) status hak atas tanah (hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain); (4) kelengkapan sarana dan prasarana; (5) keadaan penggunaan tanahnya (terpelihara/tidak); (6) rugi sebagai akibat dipecahnya hak atas tanah seseorang; (7) biaya pindah tempat/pekerjaan; (8) rugi terhadap akibat turunnya penghasilan si pemegang hak.

Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia pengadaan tanah dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota sesuai kewenangannya disertai dengan penyelesaian mengenai sebabsebab dan alasan-alasan keberatan tersebut. Bupati/Walikota mengupayakan penyelesaian bentuk dan besarnya ganti rugi dengan mempertimbangkan rugi dari pemegang hak atas tanah atau kuasanya. Isi keputusan dapat berupa mengukuhkan atau mengubah keputusan Panitia pengadaan tanah mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi yang akan diberikan. Apabila upaya tersebut tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Bupati/ Walikota sesuai kewenangannya mengajukan usul cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961.

Usulan Bupati/Walikota tersebut diajukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan tembusan kepada menteri dan instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Permintaan pencabutan tersebut oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional disampaikan kepada Presiden yang ditentukan oleh Menteri dan Instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum Dan Hak

¹⁶ *Ibid* hal 80-81

Asasi Manusia. Peraturan Pemerintah Nomor 39 tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Rugi oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda Benda yang ada di atasnya yang merupakan peraturan pelaksanaan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya, menetapkan bahwa terhadap keputusan mengenai jumlah ganti rugi yang tidak dapat diterima karena dianggap kurang layak, sehubungan dengan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan 6 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya, dapat dimintakan banding kepada Pengadilan Tinggi.

Permintaan banding tersebut diajukan kepada Pengadilan Tinggi yang daerah kekuasaannya meliputi tanah dan atau benda-benda yang haknya dicabut, selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal Keputusan Presiden dimaksud dalam Pasal 5 dan 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tersebut disampaikan kepada yang bersangkutan. Penentuan jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan tersebut adalah untuk lebih menjamin kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan dan lebih mempercepat penyelesaiannya di Pengadilan Tinggi Tujuan utama dari penyelesaian perkara dalam ganti rugi adalah agar kedua pihak mendapat putusan secepat-cepatnya.

Berdasarkan berbagai kendala di atas dapat diketahui bahwa konsentrasi permasalahan pengadaan tanah (melalui pelepasan atau penyerahan hak) terletak pada besarnya ganti rugi. Di satu sisi pihak pemilik/yang menguasai tanah menginginkan besarnya ganti-rugi sesuai dengan harga pasar setempat, sementara di sisi lain masih terbatasnya dana Pemerintah yang tersedia untuk pengadaan tanah.

Menurut R. Setiawan kerugian ialah suatu kejadian yang nyata diakibatkan karena salah satu pihak melakukan suatu wanprestasi. Kerugian dapat ditentukan besar kecilnya dengan apa yang telah dibuat setelah terjadinya suatu wanprestasi atau tidak terjadinya wanprestasi.¹⁷ Sedangkan Yahya Harahap menjelaskan mengenai ganti rugi ialah suatu kerugian yang nyata dan muncul dikarenakan salah satu pihak melakukan suatu wanprestasi.¹⁸

Penulis berpendapat, ganti-rugi menjadi masalah dalam pelaksanaan pelepasan atau penyerahan hak lebih dikarenakan oleh faktor dana daripada faktor psikologis masyarakat. Ini terbukti, antara lain, bahwa selama ini yang menjadi permasalahan dalam pengadaan tanah (melalui pelepasan atau penyerahan hak) bukanlah mengenai ada-tidaknya kesediaan pemilik/yang empunya tanah melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya kepada instansi Pemerintah yang membutuhkan, apalagi tanah yang dibutuhkan akan digunakan untuk kepentingan umum, melainkan karena pemegang hak atas tanah menganggap bahwa ganti-rugi yang ditawarkan kepada mereka tidak sesuai dengan harga pasar setempat (umum), sehingga dinilai terlalu rendah atau tidak wajar.

Rendahnya jumlah ganti-rugi yang ditawarkan dalam setiap pelaksanaan pengadaan tanah selama ini (sebelum berlakunya Perpres No.36/Tahun 2005 jo Perpres No.65/Tahun 2006), karena memang PMDN No. 15 Tahun 1975 menyatakan bahwa dasar perhitungan ganti-rugi adalah musyawarah dengan memperhatikan harga-

¹⁷ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Binacipta, Bandung, 2000, hlm. 17.

¹⁸ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2011, hlm. 66.

dasar. Padahal sebagaimana diketahui, harga dasar selalu jauh di bawah harga pasar setempat. Menyadari ketidakcocokan dasar perhitungan itulah, maka Perpres No.36/Tahun 2005 jo Perpres No.65/Tahun 2006 mengadakan perubahan dengan menentukan bahwa dasar perhitungan ganti-rugi sekarang ini adalah musyawarah yang didasarkan atas nilai nyata dan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak. Dalam pelepasan atau penyerahan hak, kesepakatan ganti-rugi dan kesediaan menyerahkan tanah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Dengan demikian ketidaksepakatan mengenai ganti-rugi sama halnya dengan ketidaksempurnaan pelepasan atau penyerahan hak sebagai suatu tindakan hukum. Tegasnya, perbuatan itu belum sah secara hukum.

SIMPULAN

1. Perlindungan hukum perolehan lahan untuk perkebunan besar swasta di Indonesia diatur oleh beberapa undang-undang dan peraturan, termasuk UU No. 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan. Undang-undang ini mengatur berbagai aspek terkait penyelenggaraan perkebunan, termasuk perencanaan, penggunaan lahan, perbenihan, budi daya tanaman, pengolahan dan pemasaran hasil perkebunan, serta penanaman modal.
2. Mekanisme pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk perkebunan sawit di Indonesia mengikuti prosedur yang sama seperti pengadaan tanah untuk pembangunan umum, namun dengan beberapa penyesuaian khusus untuk perkebunan sawit.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Ali. 2009. *Menguak Teori Hukum (legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence): Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta.
- Ade Maman Suherman, 2004, *Pengantar Perbandingan Sistem Hukum*, Rajawali Press, Jakarta
- Ahmad Zuhdi M., "Perkembangan Metodologi Penelitian Hukum" Yogyakarta: Jurnal Hukum dan Peradilan, Volume 1, No. 2. Juli 2012
- Anam Saiful & Partners, "Pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach) Dalam Penelitian Hukum" (online), dalam <https://www.sapl原因w.top/pendekatanperundang-undangan-statute-approach-dalam-penelitian-hukum/>
- Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta
- Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Peraturan Pelaksanaanya*, Penerbit Alumni, Bandung,
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2007
- Dellyana, Shant. 1988, *Konsep Penegakan Hukum*. Yogyakarta: Liberty
- Djaren Saragih, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Penerbit Tarsito, Bandung, 1996
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo

- Dwika, "Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum", <http://hukum.kompasiana.com>.
- Editor Situs Kompas Id. 2017. Mahkamah Agung Buka Data Hak Guna Usaha, <https://www.kompas.id/baca/lainlain/2017/04/10/mahkamah-agung-buka-data-hak-gunausaha>.
- Hasni, *Pengadaan Tanah*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2010
- <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/#:~:text=Teori%20kepastian%20hukum%20yang%20dikemukakan,serta%20memahami%20sistem%20hukum%20negara>
- Iman Sudiyat, *Hukum Adat, Sketsa Azas*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1978,
- John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua (Jakarta: Sinar Grafika, 1988)
- Johani Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang. 2007.
- Laurensius Arliman. *Mewujudkan Penegakan Hukum yang Baik di Negara Hukum Indonesia*. Dialogia Iuridica, Vol. 11 No. 1, 2019
- Lawrence M. Friedman diterjemahkan oleh Wishnu Basuki, 2001. *Hukum Amerika Sebuah Pengantar*, Tatanusa, Jakarta
- Lawrence M. Friedman. 2011. *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial*, Nusa Media. Bandung.
- Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rusdakarya, Bandung, 1993
- Lutvhi Febryka Nola, *Upaya Perlindungan Hukum Secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia (TKI)*, Jurnal Negara Hukum, Volume 7, Nomor 1, 2016
- M. yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 2006
- Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, PT. Alumni, Surakarta, 2011
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada, Jakarta, 2010
- Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 2007
- R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan. Binacipta, Bandung, 2000, hlm. 17.
- R. Subekti dalam Ridwan Syahrani, 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Salim, H.S. 2012. *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Press, Jakarta
- Saniah, (2019), *Pengaturan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Berdasarkan UndangUndang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Ilmu Hukum, vol. 4 Nomor 2

- Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Penerbit Karunika, Jakarta, 2004
- Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta
- Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta
- Suhartoyo., Madani, S., (2021), Analisis Terhadap Penetapan Nilai Ganti Untung Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Pembangunan Jalan Tol, *Administrative Law & Governance Journal*, vol. 4 issue 2, 330 - 331
- Wicipto Setiadi. Penegakan Hukum: Kontribusi bagi Pendidikan Hukum dalam Rangka Pengembangan Sumber Daya Manusia. *Majalan Hukum Nasional*, Vo. 48 No. 2 Tahun 2018
- Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2011
- Yudhi Setiawan, *Instrumen Hukum Campuran Dalam Konsolidasi Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009