



PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH ASET PEMERINTAH UNTUK PEMBANGUNAN *UNDERPASS* JATINGALEH SEMARANG

Andi Tri Nugroho*, Ana Silviana, Triyono

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

E-mail : andi_trinugroho@gmail.com

ABSTRAK

Pembangunan merupakan upaya manusia dalam mengolah dan memanfaatkan sumber daya yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan dan meningkatkan kesejahteraan hidup. Pembangunan nasional adalah pembangunan untuk kepentingan umum, seperti pembangunan jalan, pemukiman rakyat, sekolah, pasar tradisional dan sebagainya. Pembangunan nasional untuk kepentingan umum memerlukan lahan yang sangat luas. Pemenuhan kebutuhan akan tanah tersebut dilakukan dengan pembebasan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung didalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 dan hukum tanah yang berlaku. Pelaksanaan pengadaan tanah aset pemerintah untuk pembangunan *underpass* Jatingaleh Semarang dilaksanakan melalui tahapan-tahapan yaitu perencanaan, persiapan (Penetapan lokasi dan pembentukan panitia), pelaksanaan (penyuluhan, inventarisasi dan identifikasi, penilaian ganti kerugian, musyawarah penetapan ganti kerugian, pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak atas tanah), dan penyerahan hasil. Proses ganti kerugian terhadap tanah milik Instansi Pemerintah atau BUMN belum bisa terlaksana sepenuhnya. Kesimpulan hasil penelitian ini adalah pelaksanaan pengadaan tanah aset pemerintah untuk pembangunan *underpass* Jatingaleh Semarang sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Kata Kunci: *Pengadaan Tanah, Underpass, Jatingaleh-Semarang*

ABSTRACT

Development is a human effort in processing and exploiting the resources used to meet the needs and improve the lives. National development is development for the public interest, such as road construction, housing people, schools, traditional markets and so forth. National development in the public interest require extensive land. Fulfilling the need for land is done with land acquisition procured implemented with emphasis on the principles contained in the Constitution of the Republic of Indonesia in 1945 and the applicable law of the land. Implementation of land acquisition government asset for road construction underpass Jatingaleh Semarang implemented through stages that of planning, preparation (Determination of the location and the formation of the committee), implementation (counseling, inventory and identification, assessment of damages, deliberation determination of compensation, compensation payment and release land rights), and the delivery of results. The process of compensation to the land owned by Government or state-owned enterprises can not yet fully implemented. The conclusion of this study is the implementation of land acquisition government asset for road construction underpass Jatingaleh Semarang are in accordance with Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Keywords: *Land Acquisition, Underpass, Jatingaleh-Semarang*

I. PENDAHULUAN

Pembangunan merupakan upaya manusia dalam mengolah dan memanfaatkan sumber daya yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan dan meningkatkan kesejahteraan hidup. Pembangunan nasional adalah pembangunan untuk kepentingan umum, seperti pembangunan jalan, pemukiman rakyat, sekolah, pasar tradisional, dan sebagainya.

Dasar konstitusional pembangunan untuk kepentingan umum diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yang berbunyi, "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut mengandung amanat yang mendasar yaitu pemanfaatan dan penggunaan tanah harus mendatangkan kemakmuran serta kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia. Atas dasar itu dibutuhkan suatu produk turunan Pasal 33 UUD 1945 yang berorientasi pada perwujudan tujuan NKRI, yaitu kesejahteraan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memberikan kepastian hukum, jaminan, dan perlindungan hukum bagi setiap warga Negara dalam memanfaatkan fungsi bumi, air, angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.¹

UUPA mengamankan Negara sebagai pihak yang berwenang dalam penguasaan bumi, air dan kekayaan alam untuk digunakan bagi kesejahteraan rakyat. Hak menguasai Negara disebutkan pada Pasal 2 UUPA bahwa Negara diberikan wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya.

Pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum, pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang lahir pada tanggal 14 Januari 2012. Pengadaan tanah lebih lanjut disebutkan pada Pasal 1 butir b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa pengadaan tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Sedangkan Pasal 1 butir 6 UU No. 2 Tahun 2012, kepentingan umum adalah kepentingan, bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum lebih lanjut disebutkan pada Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, yaitu 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;

¹ H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan III dan*

IV, Cetakan Pertama, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hlm.13.

- c. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan perairan lainnya;
- d. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;

Daerah Jatingaleh yang terletak di Kota Semarang merupakan salah satu contoh terjadinya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pembangunan tersebut berupa pembangunan jalan *underpass*. Pembangunan jalan *underpass* bertujuan untuk mengurai kemacetan lalu lintas di daerah Jatingaleh. Daerah Jatingaleh merupakan jalur utama menuju ke arah pusat kota Semarang. Selain itu jalur tersebut juga merupakan jalur utama menuju Solo dan Yogyakarta tanpa melalui tol.

Pembangunan *Underpass* Jatingaleh ini sudah direncanakan sejak tahun 2008. Proses pembangunan jalan tersebut baru dimulai sejak bulan Agustus tahun 2015. Proyek pembangunan jalan *underpass* tersebut, setidaknya membutuhkan lahan seluas 11.664,680 meter persegi dan 1.020 meter persegi bangunan (total 122 bidang tanah) yang harus dibebaskan oleh panitia pengadaan tanah. Panitia pengadaan tanah *underpass* Jatingaleh telah mengklasifikasikan tiga kelompok yang akan mendapat ganti rugi, yakni tanah, ruko dan permukiman.²

Lahan yang sudah dibebaskan yaitu sekitar 83 bidang (termasuk 79

bidang tanah milik warga atau pereorangan), sedangkan lahan yang belum dibebaskan diantaranya tanah milik instansi pemerintah (7 bidang seluas 1.995 meter persegi), BUMN/BUMD (14 bidang seluas 2.537 meter persegi), fasilitas umum (22 bidang seluas 375 meter persegi), dan beberapa bidang tanah milik warga (seluas 4.490 persegi). Anggaran yang dikeluarkan untuk pembiayaan pengadaan tanah tersebut sekitar 60 miliar lebih.³

Pembangunan *Underpass* Jatingaleh masih terkendala mengenai proses pembebasan lahan milik BUMN dan Instansi Pemerintah di Kecamatan Candisari. Pembebasan lahan milik Instansi Pemerintah tidak dapat dilakukan dengan cara ganti kerugian secara materiil, berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Guna Pembangunan untuk Kepentingan Umum juncto Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Guna Pembangunan untuk Kepentingan umum, bahwa instansi atau BUMN milik Pemerintah yang terkena dengan pengadaan tanah menggunakan sistem hibah.

Pembebasan lahan milik Instansi Pemerintah atau BUMN menjadi masalah dalam proses pembangunan proyek *underpass* Jatingaleh. Instansi Pemerintah/BUMN yang dibebaskan yaitu Kantor Pelayanan Pajak Pratama Semarang, Rumah Dinas TNI AL, PDAM, Kelurahan Ngesrep, PLN Distribusi Jateng dan

²<http://berita.suaramerdeka.com/penyelesaia-n-underpass-terancam-molorl>, Selasa 2 Februari 2016.

³<http://berita.suaramerdeka.com/rencana-underpass-jatingaleh-pembebasan-lahan-60M/>, Selasa, 2 februari 2016

DIY, BPJS Kesehatan-Regional VI Semarang, Bank BRI, Dinas Pendidikan Kecamatan Banyumanik, dan PT. Wijaya Karya (wika). Sampai saat ini belum ada titik terang dari pemerintah kota Semarang mengenai penggantian lahan maupun bangunan untuk lahan milik Instansi Pemerintah dan BUMN, sedangkan proses pekerjaan jalan *Underpass* terus berjalan.

Oleh karenanya penulis tertarik untuk mendalami permasalahan tersebut menjadi penelitian yang berjudul : Pelaksanaan Pengadaan Tanah Aset Pemerintah untuk Pembangunan *Underpass* Jatingaleh Semarang.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan dapat didefinisikan beberapa pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan hukum ini, yakni sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan *Underpass* Jatingaleh Semarang?
2. Bagaimana Proses Pemberian ganti kerugian terhadap tanah milik Instansi Pemerintah/BUMN dalam pengadaan tanah untuk pembangunan *Underpass* Jatingaleh Semarang?

II. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah metode yuridis empiris. Pengertian yuridis bahwa dalam meninjau dan menganalisis hasil penelitian digunakan prinsip-prinsip dan asas-asas hukum. Sedangkan pengertian empiris adalah penelitian terhadap kaidah-kaidah hukum yang

ada di masyarakat.⁴ Pendekatan ini menekankan dari segi perundang-undangan dan peraturan-peraturan serta norma-norma hukum yang relevan dengan permasalahan ini, yang bersumber pada data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini agar memperoleh data yang akurat dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data primer yang diperoleh melalui studi lapangan (*Field Research*) adalah pengumpulan data secara langsung ke lapangan. Metode analisa data yang digunakan adalah analisa kualitatif, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis, dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan *Underpass* Jatingaleh Semarang

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pengadaan tanah tersebut selain dengan memberikan ganti kerugian juga dimungkinkan untuk dapat dilakukan dengan cara pelepasan hak maupun pencabutan hak atas tanah. Setiap penyelenggaraan kegiatan oleh pemerintah memerlukan landasan

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta: Rajawali Press, 2003), hlm.13-14.

yuridis demikian pula dengan pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan *underpass* Jatingaleh di Kota Semarang. Landasan yuridis yang digunakan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan *underpass* Jatingaleh yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Berdasarkan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, mengenai batasan untuk kepentingan umum yang digunakan dalam 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 minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan perairan lainnya;
- d. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;

Pembangunan jalan *underpass* Jatingaleh dapat dikategorikan sebagai Jalan umum. Pembangunan jalan *underpass* Jatingaleh telah memenuhi unsur yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan *underpass* mengenai urutan proses dalam melakukan pengadaan tanah dari awal hingga pelaksanaan pembangunan tersebut dilakukan, meliputi:

a. Perencanaan

Tahap perencanaan adalah tahap penyusunan proposal rencana pengadaan tanah, untuk memperoleh tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, instansi Pemerintah yang memerlukan tanah menyusun dokumen/proposal rencana pengadaan tanah. Menurut Wibowo Suharto selaku Kasubag Pengaturan Tanah Pemerintah pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan *underpass* Jatingaleh, instansi yang mengajukan proposal pembangunan adalah Dinas Pertanahan Kota Semarang.⁵

Berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Guna Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Penyusunan Dokumen/Proposal Rencana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan tersebut memuat:

- 1) Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- 2) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan

⁵ Wibowo Soeharto, *wawancara*, Kasubag Pengaturan Tanah Pemerintah pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 8 Juni 2016

- Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
- 3) Letak tanah dan Luas tanah yang dibutuhkan;
 - 4) Gambaran umum status tanah;
 - 5) Perkiraan waktu Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
 - 6) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
 - 7) Perkiraan nilai tanah; dan
 - 8) Rencana penganggaran.

Setelah Dokumen/ Proposal Rencana Pembangunan tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kemudian diserahkan kepada pemerintah provinsi/kota.

b. Persiapan

Hal-hal yang harus dilalui dalam tahap persiapan adalah penetapan lokasi pengadaan tanah dan pembentukan panitia pengadaan tanah.

- 1) Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah

Berdasarkan proposal rencana pembangunan tersebut diatas, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang megajukan permohonan penetapan lokasi kepada Walikota Semarang. Penetapan lokasi tersebut disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional atau Daerah. Penetapan lokasi pengadaan tanah tersebut dituangkan dalam bentuk surat keputusan yang ditandatangani oleh

Walikota setelah mendapat pelimpahan wewenang dari Gubernur.

- 2) Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah

Pembentukan panitia pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan Jalan *underpass* Jatingaleh dibentuk oleh Walikota Semarang, untuk membantu Walikota Semarang dalam melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan konsultasi publik rencana pembangunan. Susunan kepanitiaan dalam proyek pembangunan jalan *Underpass* Jatingaleh adalah sebagai berikut:

- a) Hendrar Prihardi SE., MM. sebagai Penanggung Jawab;
- b) Ir. H. Jonahar, M.Ec.Dev. sebagai Ketua;
- c) Sepyo Achanto, SH. MH sebagai Anggota;
- d) Sukardi, sebagai Anggota;
- e) Yenuarso, S.IP, MM Camat Candisari (Anggota);
- f) Suharyono, Lurah Ngesrep (Anggota);
- g) B. Wibowo Suharto, SH sebagai Sekretaris dan Anggota.

Susunan panitia pengadaan tanah tersebut ditinjau berdasarkan Pasal 3 ayat (2) Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun

2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

- c. Pelaksanaan Pengadaan Tanah
Pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah dan relokasi atas tanah warga maupun tanah milik instansi pemerintah yang sudah dilaksanakan sejak tahun 2014 hingga sekarang ini, melewati beberapa proses, antara lain:

1) Penyuluhan

Pelaksanaan penyuluhan dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah bersama Satuan Tugas untuk melakukan penyuluhan dengan cara memberikan informasi secara dua arah dengan masyarakat yang lokasi tanahnya terkena proyek pembangunan, melalui Lurah/Kepala Desa dengan dipandu oleh Ketua dan Wakil Ketua Panitia Pengadaan Tanah dan dihadiri oleh Anggota Panitia Pengadaan Tanah, Satuan Tugas dan Pimpinan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah.

Penyuluhan atau sosialisasi untuk pembangunan jalan *underpass* Jatingaleh di-laksanakan pada tahun 2014 sampai dengan tahun 2015. Penyuluhan yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah tersebut dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Guna

Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Menurut Suharyono selaku lurah Ngesrep, panitia pengadaan tanah disini bertindak sebagai fasilitator. Peserta dalam sosialisasi ini selain panitia pengadaan tanah dan instansi terkait juga dihadiri oleh warga yang terkena proyek pembangunan. Warga yang hadir dalam sosialisasi ini terbagi dari 4 (empat) kelurahan, yaitu kelurahan Jatingaleh, Tinjomoyo, Karangrejo dan Ngesrep.⁶

Sosialisasi ini dilakukan dalam beberapa tahapan, antara lain:

- a) Sosialisasi mengenai pemberitahuan perencanaan pengadaan tanah kepada warga;
- b) Sosialisasi mengenai penetapan lokasi yang terkena proyek pembangunan;
- c) Sosialisasi mengenai bentuk ganti kerugian kepada warga yang tanah atau bangunannya terkena proyek pembangunan.

Setelah proses penyuluhan atau sosialisasi

⁶Suharyono, *wawancara*, Lurah Ngesrep Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, tanggal 8 Juni 2016.

tersebut dapat diterima oleh warga maka dilanjutkan dengan kegiatan pengadaan tanah.

2) Inventarisasi dan Identifikasi

Pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi dilakukan oleh Satuan Tugas A dan Satuan Tugas B beserta Panitia Pengadaan Tanah dan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah. Inventarisasi meliputi objek pengadaan tanah (tanah yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan), batas-batas tanahnya, subyek atau pemilik/pemegang hak atas tanah, meneliti riwayat dan penguasaan tanah serta penggunaannya, termasuk bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang akan terkena proyek pembangunan. Berdasarkan Pasal 10 dan Pasal 16 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, inventarisasi dan identifikasi tersebut meliputi:

- a) Pengukuran batas keliling lokasi pengadaan tanah;
- b) Pengukuran bidang per bidang;
- c) Menghitung, menggambar bidang per bidang dan batas keliling;

- d) Pemetaan bidang per bidang dan batas keliling bidang tanah;
- e) Pendataan status pemilik/pemegang hak atas tanah;
- f) Letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang;
- g) Pendataan status tanah, bangunan dan ruang diatas ataupun dibawah tanah;
- h) Pendataan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanahnya;
- i) Pembebanan hak atas tanah.

Setelah pengumpulan semua data hasil inventarisasi dan identifikasi selesai, Satgas B membuatnya dalam bentuk daftar normatif (berupa identitas, letak/luas dan status/jenis hak, luas dan jenis bangunan, jenis penggunaan, dan pembebasan hak atas tanah). Berdasarkan Pasal 17 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, Ketua Satgas A dan Satgas B menyerahkannya kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan Berita Acara Hasil Inventarisasi dan Identifikasi untuk diumumkan kepada masyarakat. Pengumuman hasil inventarisasi di-

perlu untuk memberitahukan dan memberi kesempatan kepada masyarakat yang tanahnya terkena kegiatan pembangunan untuk mengajukan keberatan atas hasil inventarisasi.

Menurut Wibowo, Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi untuk pembangunan jalan *underpass* Jatingaleh itu sendiri disampaikan secara langsung kepada warga yang tanahnya terkena proyek pembangunan di kantor Kelurahan Jatingaleh.⁷ Apabila masih ada warga yang keberatan mengenai hasil inventarisasi tersebut, maka yang bersangkutan bisa langsung mengajukan keberatan kepada panitia pengadaan tanah. Menurut Wibowo, sebagian besar warga menerima dan tidak mengajukan keberatan atas hasil inventarisasi dari panitia pelaksana pengadaan tanah.⁸

Menurut Lurah Ngesrep, semua warga Ngesrep menerima adanya pengadaan tanah/pembebasan lahan untuk pembangunan jalan

dan menyerahkan sepenuhnya kepada panitia pengadaan tanah. Menurut Sumiyatun (salah warga Ngesrep), ia juga menerima adanya pembebasan lahan untuk pembangunan jalan *underpass* tersebut. Hasil pengumuman dari inventarisasi tersebut dijadikan sebagai dasar dalam menentukan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian.

3) Penilaian Ganti Kerugian

Penilaian ganti kerugian disebutkan dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 22 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, bahwa penilaian ganti kerugian dilakukan oleh jasa penilai/penilai publik yang dibentuk oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan barang dan/atau jasa pemerintah. Jasa penilai/penilai publik merupakan tim penilai pemerintah yang sudah ditetapkan atau memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian. Ketika melakukan tugasnya penilai publik menggunakan hasil inventarisasi dan identifikasi yang diserahkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah

⁷Wibowo Soeharto, *wawancara*, Kasubag Pengaturan Tanah Pemerintah pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 8 Juni 2016.

⁸Wibowo Soeharto, *wawancara*, Kasubag Pengaturan Tanah Pemerintah pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 8 Juni 2016.

dalam bentuk Berita Acara Penyerahan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi. Hasil inventarisasi dan identifikasi dibutuhkan penilai publik dalam menentukan besarnya nilai ganti rugi terhadap tanah warga yang terkena proyek pengadaan tanah tersebut.

Berdasarkan Pasal 23 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, penilai publik 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
- f) Kerugian lain yang dapat dinilai.

Berdasarkan hasil penilaian tersebut, penilai publik menyerahkan hasil penilaian dalam bentuk Berita Acara Hasil Penilaian kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk dijadikan dasar musyawarah dalam menetapkan bentuk ganti kerugian.

- 4) Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian
Ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil terhadap

kerugian baik bersifat fisik sebagai akibat dari pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonominya sebelum terkena pengadaan tanah. Pengadaan tanah tersebut dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah beserta Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah. Panitia pengadaan tanah menetapkan nilai ganti kerugian dengan cara mengadakan konsultasi publik mengenai rencana pembangunan kepada warga yang tanahnya terkena proyek pembangunan. Konsultasi publik menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Guna Pembangunan untuk Kepentingan Umum, adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepahaman dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Konsultasi publik/musyawarah dilakukan untuk membahas mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.

Musyawarah ini bertujuan untuk mencapai suatu titik temu antara keinginan pemegang hak atas tanah dengan keinginan instansi pemerintah yang memerlukan tanah, untuk selanjutnya memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Adapun bentuk ganti kerugiannya, berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan tanah, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Menurut Sukardi selaku Kabid Pemanfaatan Jalan dan Jembatan Dinas Binamarga, proses konsultasi publik yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah dalam pelaksanaan pembangunan jalan *underpass* Jatingaleh Semarang dilakukan dalam beberapa tahap musyawarah.⁹ Pertama, musyawarah mengenai penetapan lokasi pembangunan jalan *underpass* yang melewati 3 kelurahan yaitu kelurahan Tinjomoyo, jatingaleh dan ngesrep, yang dilakukan pada akhir tahun 2013 sampai dengan bulan november tahun 2014. Kedua, musyawarah mengenai besarnya nilai ganti kerugian kepada warga maupun instansi pemerintah yang tanahnya

terkena proyek pembangunan.

Musyawarah dalam proses penetapan nilai ganti kerugian ini terjadi beberapa kali, karena masih ada warga yang belum setuju mengenai nilai ganti rugi yang diberikan oleh panitia pengadaan tanah. Musyawarah mengenai nilai ganti kerugian ini dilakukan pada bulan desember 2014 hingga awal tahun 2015. Selama bulan desember panitia pengadaan tanah melakukan musyawarah untuk memberikan informasi mengenai besarnya ganti kerugian yang akan diterima oleh warga. Pada akhirnya tercapai suatu kesepakatan antara panitia pengadaan tanah dengan warga mengenai bentuk ganti kerugian berupa uang sebesar Rp 8.080.000,00 (delapan juta delapan puluh ribu rupiah) per meter bidang tanah, nilai tersebut diambil berdasarkan penilaian tertinggi dari tim penilai. Kesepakatan terjadi setelah warga yang tanahnya terkena proyek pembangunan menerima nilai ganti kerugian yang diajukan oleh panitia pengadaan tanah dan disertai dengan surat pernyataan bahwa warga menerima dan menyetujui bentuk dan nilai ganti kerugian yang diberikan oleh panitia pengadaan tanah. Meskipun begitu,

⁹ Sukardi, *wawancara*, Kabid Pemanfaatan Jalan dan Jembatan Dinas Binamarga Kota Semarang, tanggal 24 Mei 2016.

apabila masih ada warga yang keberatan, panitia pengadaan tanah memberikan waktu untuk mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat.¹⁰ Hal tersebut juga dibenarkan oleh Wibowo, bahwa dalam proses musyawarah mengenai nilai ganti kerugian terhadap tanah warga maupun tanah milik instansi pemerintah memerlukan proses yang cukup lama. Selain karena masih ada warga yang mengajukan keberatan, pembebasan lahan milik BUMN/instansi Pemerintah tidak serta merta dapat dilakukan dengan cara memberikan ganti kerugian berupa uang. Akan tetapi kedua instansi yang berkepentingan tersebut harus saling menghibahkan tanahnya atau *ruislag*.¹¹ Menurut Wibowo, yang menjadi kendala mengenai pembebasan lahan milik BUMN/instansi pemerintah yaitu mengenai belum tersedianya tanah/bangunan untuk memindahkan atau merelokasi instansi tersebut ketempat lain. Selain itu proses untuk pelepasan tanah milik BUMN tersebut harus melalui proses

panjang, karena harus mendapat persetujuan dari Kementrian terkait.¹²

5) Pemberian Ganti Kerugian

Pelaksanaan

pemberian ganti kerugian diserahkan secara langsung kepada pihak yang berhak di lokasi yang ditentukan oleh panitia pengadaan tanah dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 3 (tiga) anggota panitia pengadaan tanah. Pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah untuk pembangunan jalan *underpass* Jatingaleh-Semarang dilaksanakan pada bulan september hingga desember tahun 2015. Setelah dilakukan penelitian terhadap 10 responden terpilih maka didapat data besarnya pemberian ganti rugi pada kesepuluh (10) warga adalah sebagai berikut:¹³

- a) Moendriyani dengan status tanah Hak Milik, berupa tanah, luas tanah yang terkena yaitu 51 m², jumlah ganti rugi yang diterima yaitu Rp 412.080.000,00.
- b) Oentoeng Soewardi dengan status tanah Hak Milik, berupa tanah, luas tanah yang terkena yaitu 40 m², jumlah ganti rugi

¹⁰Sukardi, *wawancara*, Pejabat Pembuat Komitmen pada Dinas Bina Marga Kota Semarang, tanggal 24 Mei 2016

¹¹ Wibowo Soeharto, *wawancara*, Kasubag Pengaturan Tanah Pemerintah pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 8 Juni 2016

¹²Wibowo Soeharto, *wawancara*, Kasubag Pengaturan Tanah Pemerintah pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 8 Juni 2016.

¹³*Data Primer* yang diolah dengan 10 responden terpilih dalam penelitian, tahun 2016

- yang diterima yaitu Rp 323.200.000,00.
- c) Djufri dengan status tanah Hak Milik, berupa tanah, luas tanah yang terkena yaitu 12 m², jumlah ganti rugi yang diterima yaitu Rp 96.960.000,00.
- d) Gunawan Joedistira dengan status tanah Hak Milik, berupa tanah, luas tanah yang terkena yaitu 103 m², jumlah ganti rugi yang diterima yaitu Rp 832.240.000,00.
- e) Saliyem Ratna Rahardjo dengan status tanah Hak Milik, berupa tanah, luas tanah yang terkena yaitu 11 m². Jumlah ganti rugi yang diterima yaitu Rp 88.880.000,00.
- f) Sumiyatun dengan status tanah Hak Milik, berupa tanah, luas tanah yang terkena yaitu 9 m². Jumlah ganti rugi yang diterima yaitu Rp 72.720.000,00.
- g) Kho Sian Lie dengan status tanah Hak Milik, berupa tanah, luas tanah yang terkena yaitu 39 m². Jumlah ganti rugi yang diterima yaitu Rp 315.120.000,00.
- h) Kho Loei Nio dengan status tanah Hak Milik, berupa tanah, luas tanah yang terkena yaitu 57 m². Jumlah ganti rugi yang diterima yaitu Rp 460.560.000,00.
- i) H. Suhendri dengan status tanah Hak Milik, berupa tanah, luas tanah yang terkena yaitu 84 m². Jumlah ganti rugi yang diterima yaitu Rp 678.720.000,00.
- j) Sukardi dengan status tanah Hak Milik, berupa tanah, luas tanah yang terkena yaitu 51 m², jumlah ganti rugi yang diterima yaitu Rp 412.080.000,00.
- Dana yang dikeluarkan untuk pengadaan tanah dalam pembangunan jalan *Underpass* Jatingaleh-Semarang diperoleh dari APBD Kota Semarang. Jumlah dana yang sudah dikeluarkan oleh panitia pengadaan tanah sudah diserahkan dan diterima oleh warga kelurahan Ngesrep sebesar Rp 3.692.560.000,00.
- Dari penelitian dilapangan dengan melihat secara langsung dan dari wawancara yang dilakukan kepada 10 responden tersebut tentang dampak yang ditimbulkan dari adanya pembangunan jalan *underpass* yaitu rumah atau kios warga yang tadinya memiliki halaman dan tidak berada dipinggir jalan sekarang rumah atau kios mereka berada di pinggir jalan. Bahkan hampir tidak ada jarak antara rumah dengan jalan raya. Menurut Suhendri (salah

satu pemilik kios), pembangunan jalan *underpass* ini merugikan dirinya, karena sebelum adanya pembangunan ini ia memiliki lahan parkir untuk kiosnya dan sekarang hampir tidak ada lahan untuk parkir di depan kiosnya tersebut.¹⁴

Dari segi ekonomi, dengan adanya pembangunan tersebut tidak ada perubahan yang berarti dan uang yang mereka dapatkan dari pemberian ganti rugi tersebut digunakan sebagian untuk memperbaiki rumah mereka (membangun pagar) agar tidak terlalu terbuka dipinggir jalan. Selain itu bagi pemilik kios uang hasil pemberian ganti rugi tersebut digunakan untuk modal dan mengembangkan usaha mereka. Berdasarkan informasi dari Kepala Desa setempat, sebagian besar warga Ngesrep memiliki mata pencaharian sebagai pengusaha.

6) Pelepasan Hak Atas Tanah

Pelepasan hak atas tanah dilakukan pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian secara bersamaan. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah

oleh Pemegang/Pemilik tanah dilakukan dihadapan anggota panitia pengadaan tanah dengan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah (sertipikat). Surat pelepasan/penyerahan hak atas tanah ditandatangani oleh Pemegang hak atas tanah dan Kepala Kantor/Dinas/Badan Pertanahan setempat. Kemudian dibuatkan Berita Acara Daftar Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat dan Panitia Pengadaan Tanah. Setelah dikeluarkan dalam bentuk Berita Acara Daftar Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah maka kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak (pemilik hak atas tanah) hapus dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

d) Penyerahan Hasil

Penyerahan hasil pengadaan tanah dilakukan oleh Lembaga Pertanahan. Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah. Penyerahan hasil dilakukan setelah pemberian ganti kerugian diserahkan kepada pihak yang berhak dan pihak yang berhak sudah melepaskan hak atas tanahnya. Apabila masih ada pihak yang mengajukan

¹⁴ Suhendri, *wawancara*, Pemilik kios di Ngesrep, tanggal 9 agustus 2016

keberatan maka pemberian ganti kerugian di titipkan di pengadilan negeri setempat. Pengajuan keberatan tersebut tidak menghambat pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Penyerahan hasil pengadaan tanah untuk pembangunan jalan *underpass* Jatingaleh Semarang belum bisa dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah, karena masih terkendala mengenai ganti kerugian terhadap lahan milik Instansi Pemerintah atau BUMN. Pelaksanaan pembangunan jalan sudah dapat dilakukan. Menurut Pasal 49 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, bahwa dalam hal adanya keberatan atau gugatan atas pelaksanaan pengadaan tanah, Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.

B. Proses Ganti Kerugian Terhadap Tanah Milik Instansi Pemerintah atau BUMN

Ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil terhadap kerugian baik bersifat fisik sebagai akibat dari pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan *underpass* Jatingaleh terdiri dari ganti kerugian terhadap tanah warga/masyarakat dan ganti kerugian terhadap tanah milik Instansi Pemerintah/BUMN.

Ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan *underpass* Jatingaleh kepada warga sudah diselesaikan dengan cara pemberian ganti kerugian berupa uang. Pemberian ganti kerugian tersebut sudah dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Guna Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Menurut Wibowo, ganti kerugian terhadap tanah milik Instansi Pemerintah belum bisa terlaksana karena masih terkendala mengenai ijin dari Instansi Pemerintah terkait dan juga belum tersedianya tempat untuk merelokasi tanah/bangunan milik Instansi Pemerintah/BUMN yang terkena imbas dari pembangunan jalan *Underpass* Jatingaleh.¹⁵

Menurut Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, bahwa dalam hal pengadaan barang milik negara/daerah yang akan digunakan untuk penyelenggaraan tugas dari instansi terkait, harus memperoleh ijin dari pengelola barang milik Negara/Daerah. Barang milik Negara/Daerah

¹⁵ Wibowo Soeharto, *wawancara*, Kasubag Pengaturan Tanah Pemerintah pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 8 Juni 2016

dapat dipindahtangankan dengan cara:

1. Penjualan;
2. Tukar menukar;
3. Hibah; atau
4. Penyertaan Modal Pemerintah Pusat/Daerah.

Pemindahtanganan barang milik Negara/Daerah lebih lanjut disebutkan dalam Pasal 55 PP Nomer 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah bahwa Pemindahtanganan barang tersebut dapat berupa tanah, bangunan atau barang yang bernilai lebih dari Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Pemindahtanganan barang milik negara/daerah tersebut harus mendapatkan persetujuan dari DPR/DPRD.

Menurut Wibowo, sebagian besar pemberian ganti kerugian atas tanah milik Instansi Pemerintah/BUMN yang terkena imbas dari pembangunan jalan *underpass* Jatingaleh yaitu berupa uang. Akan tetapi, pembebasan lahan milik instansi pemerintah/BUMN tersebut belum selesai karena masih ada lahan yang belum dibebaskan (Kantor Pelayanan Pajak Pratama Semarang dan rumah dinas TNI-AL). Pembebasan lahan milik kedua instansi tersebut belum dapat dilakukan karena masih terkendala mengenai perijinan dari instansi terkait.¹⁶

Dari uraian di atas dapat dipahami bahwa proses ganti

kerugian tanah milik Instansi Pemerintah/BUMN tersebut dilakukan dengan cara jual-beli, karena panitia pengadaan tanah memberikan ganti kerugian atas tanah milik instansi pemerintah/BUMN berupa uang. Sebagaimana diatur dalam Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah,

Pemindahtanganan barang milik negara/daerah dapat dilakukan dengan cara penjualan, tukar-menukar, hibah, dan penyertaan modal pemerintah pusat/daerah.

Sedangkan untuk lahan yang belum bisa dibebaskan, panitia pengadaan tanah sebenarnya dapat menggunakan ketentuan Pasal 45 sampai dengan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Guna Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Ketentuan dari Pasal tersebut yaitu pelepasan objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dimiliki oleh pemerintah dapat dilaksanakan dengan memberikan tenggang waktu selama 60 (enam puluh) hari sejak penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Apabila pelepasan objek pengadaan tanah belum selesai dalam waktu 60 (enam puluh) hari kerja maka tanah tersebut dinyatakan telah dilepaskan dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Oleh karena itu, panitia pengadaan tanah untuk pembangunan jalan *underpass* Jatingaleh Semarang dapat

¹⁶Wibowo Soeharto, *wawancara*, Kasubag Pengaturan Tanah Pemerintah pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 7 Oktober 2016

menggunakan ketentuan tersebut untuk pelepasan tanah milik Instansi Pemerintah atau BUMN, sehingga tidak menghambat pelaksanaan pembangunan jalan *underpass* tersebut.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Dari hasil penelitian, maka dapat ditarik suatu kesimpulan yaitu :

Berdasarkan uraian pada bab sebelumnya mengenai pelaksanaan pengadaan tanah aset pemerintah untuk pembangunan jalan *underpass* Jatingaleh Semarang dapat disimpulkan :

1. Pelaksanaan pengadaan tanah aset pemerintah untuk pembangunan jalan *underpass* Jatingaleh Semarang dilaksanakan berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah *juncto* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilaksanakan dalam beberapa tahapan, sebagai berikut:

- a. Tahapan Perencanaan (Penyusunan Proposal Rencana Pembangunan);
- b. Tahapan Persiapan,
 - 1) Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah, dan
 - 2) Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah,

- c. Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah;

- 1) Penyuluhan/Sosialisasi mengenai Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Kepada Pihak yang Berhak,
- 2) Inventarisasi dan Identifikasi (dilakukan oleh Satgas A dan Satgas B),
- 3) Penilaian Ganti Kerugian,
- 4) Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian,
- 5) Pemberian Ganti Kerugian,
- 6) Pelepasan Hak Atas Tanah;

- d. Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah.

Proses ganti kerugian tanah milik Instansi Pemerintah atau BUMN belum dapat dilaksanakan karena masih terkendala faktor internal dari Pemerintah itu sendiri. Pelepasan tanah milik Instansi Pemerintah/BUMN dapat dilaksanakan apabila panitia pengadaan tanah menggunakan ketentuan Pasal 45 sampai dengan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

B. Saran

Berdasarkan hasil analisis sebelumnya maka peneliti memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Hendaknya pembangunan jalan *underpass* tersebut dilakukan pengkajian secara mendalam baik dalam hal manfaat maupun akibat adanya pengadaan tanah, agar masyarakat yang bertempat tinggal di area pembangunan jalan *underpass* tersebut tidak merasa dirugikan.



2. Terhadap Instansi Pemerintah maupun BUMN yang tanahnya terkena proyek pembangunan untuk kepentingan umum hendaknya memperbaiki peraturan mengenai pelepasan tanah milik instansi untuk kepentingan umum, sehingga dapat memberikan kemudahan kepada panitia pengadaan tanah dalam pelepasan tanah milik instansi pemerintah.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

V. DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Chomzah H, Ali Achmad, 2002. *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan III dan IV*, Cetakan Pertama. Jakarta: Prestasi Pustaka

Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri. 2003. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Press

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Guna Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

C. LAMAN INTERNET

<http://berita.suaramerdeka.com/penyelesaian-underpass-terancam-molor/>

<http://berita.suaramerdeka.com/rencana-underpass-jatingaleh-pembebasan-lahan-60M/>