

EKSISTENSI LEMBAGA PENILAI TANAH DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Oleh: Sulasi Rongiyati*

Abstract

The land appraiser has an important role in determining the compensation of land rights, specially the land in acquisition for public interest. The assessment result of the land appraiser are used as the basis for calculating damages in the deliberations between the government and holders of land rights before the stipulated of compensation. Since the publishing of Act No. 2 of 2012 on Land Procurement for Development in the Public Interest, Land appraiser having stronger position and authority than previous regulation is The Presidential Regulation No. 65 of 2006. Act No. 2 of 2012 provides an independent and professional positions. The authority of the Land appraiser is not just limited to assess of land prices, but also the authority to judge things on the land or buildings, basements, and the losses as a result of land acquisition for development in public interest. However, some provisions in the Act opens up the possibility of intervention from the National Land Agency, so there is not transparency and legal uncertainty.

Kata kunci: Penilai Pertanahan, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, UU No. 12 Tahun 2012

A. Pendahuluan

Keberadaan lembaga Penilai (*appraisal*) Tanah sebagai pihak yang bertugas melakukan penilaian terhadap tanah yang akan digunakan untuk kepentingan umum sangat menentukan nilai ganti kerugian yang akan diterima oleh pemegang hak atas tanah. Terlebih penilaian yang dilakukannya akan digunakan sebagai dasar musyawarah untuk menetapkan nilai ganti kerugian. Oleh karenanya Penilai yang profesional dan kredibel mutlak diperlukan jika ingin penyelenggaraan pengadaan tanah benar-benar mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokrasi dan keadilan yang mencerminkan keseimbangan hak antara pemegang hak atas tanah dengan instansi yang membutuhkan tanah.

* Peneliti Madya pada Pusat Pengkajian Pengolah Data dan Informasi Sekretariat Jenderal DPR RI, email: susidhan@yahoo.com.

Nilai ganti kerugian menjadi sangat penting bagi pemegang hak atas tanah karena tanah merupakan sumber daya yang selain memiliki nilai ekonomis juga nilai sosial, politis, bahkan bagi masyarakat Indonesia tanah juga mempunyai keterkaitan dengan nilai-nilai religius. Bagi sebagian besar masyarakat, tanah merupakan tempat mereka tinggal dan sumber penghidupannya, sehingga pengambilalihan tanah mereka oleh pihak lain harus mempertimbangkan dampak ekonomi maupun sosial yang diakibatkannya. Seorang petani yang penghidupannya bergantung pada tanah tentu akan kehilangan mata pencaharian jika tanah garapannya akan diambil alih dan hal itu berpotensi besar menurunkan tingkat kesejahteraan petani tersebut beserta keluarganya. Disamping itu secara normatif, konstitusi memberikan jaminan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah terhadap tanah yang dimilikinya sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 28 H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD Tahun 1945) bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Ketentuan tersebut diperkuat dengan Pasal 28 J ayat (2) UUD Tahun 1945 bahwa dalam menjalankan hak dan kebebasannya setiap orang wajib tunduk kepada pembatasan yang ditetapkan dengan undang-undang dengan maksud semata-mata untuk menjamin pengakuan serta penghormatan atas hak dan kebebasan orang lain dan untuk memenuhi tuntutan yang adil sesuai dengan pertimbangan moral, nilai-nilai agama, keamanan, dan ketertiban hukum dalam suatu masyarakat demokratis.

Eksistensi Penilai Pertanahan bagi pemegang hak atas tanah yang tanahnya akan digunakan sebagai proyek pembangunan untuk kepentingan umum menjadi sangat penting karena dalam kondisi tertentu pemegang hak atas tanah harus menyerahkan tanahnya kepada Pemerintah, dengan alasan kepentingan umum merupakan kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.¹ Undang-undang juga telah menentukan secara rinci 12 (duabelas) bidang pembangunan yang dikategorikan sebagai kepentingan umum, yaitu meliputi pembangunan:²

- 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 pengairan lainnya;

1 Pasal 1 angka 6 UU No. 2 Tahun 2012.

2 Pasal 10 UU No. 2 Tahun 2012.

- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum.

Hal tersebut berbeda dengan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan sektor swasta, pengalihan hak dan penentuan ganti kerugiannya sepenuhnya didasarkan pada kesepakatan para pihak dan berlaku mekanisme pasar sebagaimana pengalihan hak atas tanah pada umumnya. Dengan demikian pemegang hak atas tanah memiliki posisi tawar yang seimbang dengan pihak yang membutuhkan tanah dalam memutuskan apakah akan melepaskan hak atas tanahnya dengan ganti kerugian yang disepakati atau sebaliknya tetap mempertahankan hak atas tanahnya.

Dalam sejarah pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, masalah Lembaga Penilai atau Tim Penilai Harga Tanah baru dikenal pada Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Perpres No. 36 Tahun 2005) yang kemudian diubah dengan Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Keppres No. 55 tahun 1993) tugas untuk melakukan penilaian harga tanah dan objek lainnya masih menjadi tugas dan kewenangan Panitia Pegadaan Tanah, sebagaimana tercantum dalam Pasal 8 Keppres No. 55 Tahun 1993. Kewenangan panitia pengadaan

tanah untuk melaksanakan pengadaan tanah sekaligus melakukan penilaian terhadap harga tanah yang akan dibebaskan guna melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum dalam implementasi sering kali tidak dapat bersikap obyektif. Penetapan harga tanah yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah cenderung berpihak pada pihak yang membutuhkan tanah dan mengabaikan kepentingan pihak pemilik atau pemegang hak atas tanah.

Dalam Perpres No. 36 Tahun 2005 *jo* Perpres No 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, mengenai Lembaga atau Tim Penilai Tanah diatur tersendiri di luar tugas dan kewenangan Panitia Pengadaan Tanah, meskipun Panitia Pengadaan Tanah tetap harus berkoordinasi dengan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah sebagai salah satu mekanisme pengadaan tanah yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah tersebut. Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (12) Perpres Nomor 36 Tahun 2005 menegaskan bahwa Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah adalah lembaga atau tim yang profesional dan independen untuk menentukan nilai/harga tanah yang akan digunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah/besarnya ganti rugi. Ketentuan ini diperjelas dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Perka BPN No. 3 Tahun 2007), dengan memisahkan pengertian Lembaga Penilai Harga Tanah dan Tim Penilai Harga Tanah. Lembaga Penilai Harga Tanah adalah lembaga profesional dan independen yang mempunyai keahlian dan kemampuan di bidang penilaian harga tanah. Sedangkan Tim Penilai Harga Tanah adalah tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk menilai harga tanah, apabila di wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan atau sekitarnya tidak terdapat Lembaga Penilai Harga Tanah. Namun, dalam Perpres tersebut, tugas dan wewenang lembaga penilai atau tim penilai harga tanah belum diatur secara jelas. Pasal 15 ayat (2) hanya menyebutkan bahwa dalam rangka menetapkan dasar ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh bupati/walikota atau gubernur bagi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Dengan demikian lembaga ini bersifat pasif karena penentuan dasar penghitungan ganti rugi tetap dikembalikan ke pemerintah. Perpres juga tidak menyebutkan secara jelas siapa yang memiliki kewenangan untuk menghitung besarnya ganti rugi terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Mengingat urgensi dari lembaga penilai tanah dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pembentuk undang-undang melalui UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, memberikan pengaturan khusus mengenai lembaga penilai tanah.

B. Permasalahan

Peran penting Penilai Tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, khususnya dalam menentukan nilai/harga tanah sebagai dasar pemberian ganti rugi terhadap tanah yang akan diambil alih oleh pemerintah dan dampak penilaian tersebut bagi pemegang hak atas tanah dalam memperoleh ganti rugi yang layak dan adil, telah mendorong pembentuk UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, untuk mengatur lembaga penilai tanah. Permasalahan yang kemudian muncul adalah apakah lembaga penilai tanah sebagaimana diatur dalam UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum memiliki kewenangan menentukan nilai/harga tanah secara obyektif?

Berdasarkan permasalahan tersebut maka pertanyaan yang akan dibahas dalam tulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan lembaga penilai tanah dalam UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum?
2. Apa wewenang Lembaga Penilai Tanah dalam menentukan ganti kerugian atas tanah yang diperuntukkan bagi pembangunan untuk kepentingan umum?

C. Tujuan dan Kegunaan

Tujuan tulisan ini adalah untuk mengetahui bagaimana kedudukan lembaga penilai tanah dalam UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan untuk mengetahui wewenang yang dimiliki Lembaga Penilai Tanah dalam menentukan ganti kerugian atas tanah yang diperuntukkan bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Sedangkan kegunaan dari tulisan ini adalah untuk menambah wawasan dan pengetahuan pembaca di bidang hukum pertanahan, khususnya terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum sekaligus sebagai masukan bagi anggota DPR RI dalam menjalankan fungsinya baik fungsi legislasi maupun pengawasan yang berkaitan dengan masalah-masalah pertanahan.

D. Kerangka Pemikiran

1. Konsep wewenang

Wewenang merupakan dasar dari pelaksanaan fungsi suatu lembaga, sehingga ruang lingkup pelaksanaan tugas dan fungsi suatu lembaga dipengaruhi oleh wewenang yang dimiliki oleh lembaga tersebut. Dalam wewenang terdapat hak dan kewajiban, hak sendiri berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan suatu perbuatan, sedangkan kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan tertentu.³ Hak dan kewajiban itu sendiri muncul secara bersamaan meskipun memiliki sifat yang berbeda dan berlawanan tetapi eksistensinya tidak dapat dipisahkan.⁴

Wewenang juga dideskripsikan sebagai kekuasaan hukum (*rechtskracht*) sehingga hanya tindakan yang sah yang berdasarkan wewenang saja yang memperoleh kekuasaan hukum. Antara tindakan yang dilakukan oleh suatu instansi atau lembaga dengan keabsahan atas tindakan yang dilakukannya memiliki hubungan yang erat, karena suatu tindakan disebut sah jika dapat diterima sebagai suatu bagian dari tertib hukum dan tindakan suatu instansi atau lembaga memiliki kekuasaan hukum apabila dapat mempengaruhi pergaulan hukum. Dengan kata lain wewenang yang telah dinyatakan secara tegas sebagai wewenang yang sah maka tindakan instansi/lembaga yang dilakukan berdasarkan wewenang tersebut mendapat kekuasaan hukum. Dengan demikian wewenang dapat mempengaruhi pergaulan hukum.⁵

Secara teoritis terdapat tiga cara memperoleh wewenang pemerintahan, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat.⁶

1. Atribusi

- a. wewenang berasal dari perundang-undangan;
- b. wewenang tetap melekat sampai dengan perundang-undangan yang menjadi dasar wewenangnya berubah;
- c. penerima wewenang bertanggungjawab mutlak atas akibat yang timbul dari wewenang tersebut;
- d. hubungan hukum yang terjadi adalah antara pembentuk undang-undang dengan organ pemerintah.

3 Nomensen Sinamo, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Jala Permata Aksara, 2010, hal.88.

4 Jeremy Bentham, *Teori Perundang-Undangan, Prinsip-Prinsip Legislasi, Hukum Perdata, dan Hukum Pidana (The Theory of Legislation)*, diterjemahkan oleh Nurhadi M.A., Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2010), hal. 122.

5 *Ibid.*, hal.87-88.

6 *Ibid.*, hal.96.

2. Delegasi
 - a. wewenang berasal dari pelimpahan;
 - b. wewenang dapat dicabut atau ditarik kembali jika terjadi pertentangan atau penyimpangan (*contrarius actus*) dalam menjalankan wewenang;
 - c. pemberi wewenang (*delegens*) melimpahkan tanggung jawab dan tanggung gugat kepada penerima wewenang (*delegaris*);
 - d. hubungan hukum berdasarkan atas wewenang atribusi yang dilimpahkan kepada delegasi.
3. Mandat
 - a. wewenang berasal dari pelimpahan;
 - b. wewenang dapat ditarik atau digunakan kembali sewaktu-waktu oleh pemberi wewenang (*mandans*);
 - c. tanggung jawab dan tanggung gugat berada pada pemberi mandat;
 - d. hubungan hukum merupakan hubungan internal antara atasan dengan bawahan.

2. Penilaian tanah

Kebijakan penilaian tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan kegiatan yang dilaksanakan dengan tujuan untuk mendapatkan informasi tentang nilai tanah yang dapat dipergunakan untuk berbagai kepentingan baik bagi masyarakat maupun dalam rangka mendukung pelaksanaan pembangunan yang diselenggarakan oleh pemerintah. Menurut Hermanto Siregar,⁷ unsur yang memengaruhi penilaian tanah adalah pendaftaran tanah dan penilaian tanah yang tepat. Khusus untuk penilaian tanah harus dilakukan secara baik yaitu sama atau mendekati nilai nyata atau sesungguhnya dari aset tersebut, sehingga akan menjadi unsur pembantu berjalannya roda perekonomian secara baik.

Ray M. Northam⁸ mengemukakan dua buah pengertian tentang nilai tanah, yakni :

1. Nilai tanah adalah nilai pasar (*market value*) yaitu harga jual beli tanah yang terjadi pada suatu waktu tertentu.
2. Nilai tanah adalah nilai *assessment* (*assessed value*) yaitu nilai yang diestimasi oleh seorang penilai. *Market value* merupakan data dasar bagi *assessed value*.

7 Hermanto Siregar, "Politik Dan Kebijakan Penilaian Tanah Dan Aset Pertanahan" disampaikan dalam *Workshop* Nasional Politik, Arah, dan Kebijakan Penilaian Tanah dan Aset Pertanahan, Jakarta: 20-30 Nopember 2007.

8 Dalam Astrid Damayanti dan Alfian Syah, *Penilaian Tanah Dengan Pendekatan Keruangan*, <http://staff.ui.ac.id/>, diakses tanggal 26 Maret 2012.

Selanjutnya untuk melakukan penilaian tanah, perlu diketahui beberapa prinsip penilaian. Joseph K. Eckert (1990) mengemukakan empat prinsip penilaian tanah, yakni penawaran dan permintaan (*supply and demand*), penggunaan yang tertinggi dan terbaik (*highest and the best use*), keuntungan produktivitas (*surplus productivity*), serta prinsip perubahan dan antisipasi (*change and anticipation*).⁹

E. Analisis

1. Kedudukan Lembaga Penilai Tanah dalam UU No. 2 Tahun 2012

Pemerintah dalam melaksanakan pembangunan nasional memerlukan tanah sebagai sarana pembangunan yang diingendakannya. Sering kali tanah atau lahan yang diperlukan tersebut merupakan tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh masyarakat, bahkan tidak jarang merupakan lokasi pemukiman penduduk atau lahan mata pencaharian penduduk. Persoalan akan muncul jika lokasi pembangunan yang akan dilakukan tidak dapat dipindahkan ke lokasi lainnya. Dalam banyak kasus pemegang hak atas tanah atau masyarakat yang menguasai tanah pada lokasi yang dibutuhkan untuk kepentingan pembangunan harus melepaskan tanahnya¹⁰ kepada pemerintah selaku pihak yang membutuhkan tanah untuk terlaksananya pembangunan bagi kepentingan umum.

Bagi masyarakat yang tanahnya akan digunakan untuk pembangunan, pelepasan hak atas tanah miliknya kepada pemerintah membawa konsekuensi baik secara ekonomi maupun sosial, terlebih jika tanah tersebut merupakan bidang tanah satu-satunya sebagai tempat tinggal sekaligus sumber mata pencahariannya. Oleh karenanya pengambilalihan tanah untuk kepentingan pembangunan bagi kepentingan umum harus dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 UU No. 2 Tahun 2012. Disamping itu pemerintah juga wajib memberikan ganti rugi yang layak dan adil (Pasal 9 ayat (2) UU No. 2 Tahun 2012).

Agar hak-hak rakyat benar-benar terjamin dan terlindungi, dalam menentukan ganti kerugian diperlukan penilaian harga tanah secara obyektif

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Pelepasan hak atas tanah merupakan perbuatan pemindahan hak atas tanah yang dapat dilakukan dengan akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya, secara notariil atau bawah tangan, berupa akta notaris, surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat letak tanah yang bersangkutan, atau surat keterangan dari pemegang hak yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat. Akta/surat dimaksud umumnya berjudul "Pelepasan Hak". Lihat *Pelepasan Hak Milik atas Tanah*, <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl5382/pelepasan-hak-milik-atas-tanah>, diakses 20 April 2012.

oleh lembaga yang independen. Sebelum berlakunya UU No. 2 Tahun 2012, nilai atas tanah yang akan digunakan untuk kegiatan pembangunan dalam kategori kepentingan umum, ditentukan oleh Tim Penilai Tanah dalam Panitia Pengadaan Tanah.

Keberadaan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah, yang diatur dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006, sebagai lembaga yang bersifat independen dan profesional, tidak lain untuk melindungi Pemegang Hak Atas Tanah dari kebijakan pemerintah yang sewaktu-waktu akan bertindak sewenang-wenang. Namun, dalam prakteknya dominasi Panitia Pengadaan Tanah yang di dalamnya terdiri dari berbagai unsur pemerintah cenderung mengikuti kehendak pemerintah. Terdapat beberapa indikasi yang melemahkan fungsi Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah, diantaranya peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006, bahwa tugas untuk melakukan jumlah ganti kerugian juga menjadi salah satu tugas Panitia Pengadaan Tanah, sehingga Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah hanya berfungsi sebagai lembaga yang memberi koordinasi saja atau surat penilaiannya hanya menjadi pedoman bagi Panitia Pengadaan Tanah. Disamping itu, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah sulit bekerja secara profesional karena pada umumnya pemerintah daerah setempat juga telah menentukan standar ganti kerugian yang akan diterima bagi pemegang hak atas tanah. Artinya, standar ganti rugi yang akan ditetapkan oleh Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah sudah lebih awal ditetapkan oleh pemerintah setempat. Dari hasil penilaian yang dilakukan oleh Tim Penilai Harga Tanah setelah melakukan *survey*, ternyata jumlah ganti rugi yang ditentukan dalam menggunakan standar ganti rugi dengan berpedoman pada metode penghitungan penilaian ganti kerugian (seperti metode lokasi dan metode perbandingan) ternyata tidak dijadikan sebagai pedoman bagi Panitia Pengadaan Tanah dalam melakukan musyawarah untuk mendapatkan kesepakatan.¹¹

Faktor ketidakjelasan siapa yang memiliki kewenangan untuk menghitung besarnya ganti rugi terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum, apakah Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ataukah Panitia Pengadaan Tanah, dalam ketentuan Perpres No. 65 Tahun 2006 menjadi salah satu alasan tidak kuatnya kedudukan Tim Penilai Harga Tanah. Tugas dan kewenangan Tim Penilai baru tergambar jelas dalam Pasal 28 Perka BPN Nomor 3 Tahun 2007 yang menegaskan Tim Penilai Harga Tanah melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual

11 Damang, *Prinsip Kelayakan Ganti Rugi Atas Penilaian oleh Tim Penilai Harga Tanah*, <http://www.negarahukum.com/hukum/prinsip-kelayakan-ganti-rugi-atas-penilaian-oleh-tim-penilai-harga-tanah.html>, diakses tanggal 13 Maret 2012

Objek Pajak (NJOP) tahun berjalan yang tercantum pada Surat Pemberitahuan Pajak Tahunan (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan dapat berpedoman pada variabel-variabel tertentu antara lain lokasi dan letak tanah, status tanah, peruntukan tanah dan faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah. Selanjutnya penilaian tersebut diserahkan kepada Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota. Untuk dipergunakan sebagai dasar musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan pemegang hak.

Dalam pembahasan UU No. 2 Tahun 2012, Penilai Pertanahan merupakan *point* penting yang dibahas dalam Pansus RUU tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan (Pansus RUU PTUP).¹² Dalam pandangan Pansus, keberadaan Penilai sebagai pihak yang bertugas melakukan penilaian terhadap tanah yang akan digunakan untuk kepentingan umum sangat menentukan nilai ganti kerugian yang akan diterima kepada pemegang hak atas tanah. Terlebih penilaian yang dilakukannya akan digunakan sebagai dasar musyawarah untuk menetapkan nilai ganti kerugian. Oleh karenanya Penilai Pertanahan yang profesional dan kredibel mutlak diperlukan jika ingin penyelenggaraan pengadaan tanah benar-benar mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokrasi dan keadilan yang mencerminkan keseimbangan hak pemegang hak atas tanah dengan instansi yang membutuhkan tanah. Pasal 32 UU No. 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa Penilai objek pengadaan tanah merupakan Penilai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan harus mendapatkan penetapan dari Lembaga Pertanahan. Selanjutnya dalam melaksanakan tugasnya, Penilai Pertanahan wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilakukannya, sehingga pelanggaran terhadap kewajiban Penilai Pertanahan tersebut dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Proses penentuan besarnya ganti kerugian dalam UU No. 2 Tahun 2012 cenderung mengedepankan peran Penilai Pertanahan sebelum pelaksanaan penetapan besarnya ganti kerugian melalui proses musyawarah antara pemegang hak atas tanah dengan Lembaga Pertanahan selaku lembaga yang berwenang melakukan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Dalam UU No. 2 Tahun 2012 Penilai Pertanahan didefinisikan sebagai orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan (dalam hal ini BPN) untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah.¹³

12 Laporan Panitia Khusus (Pansus) RUU Tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan dalam Rapat Paripurna DPR RI, 16 Desember 2011.

13 Pasal 1 angka 11 UU No. 2 Tahun 2012

Dari definisi tersebut jelas sekali jika undang-undang mengharuskan Penilai Pertanahan bersifat independen dan profesional dalam melaksanakan tugas menilai harga tanah yang akan digunakan sebagai sarana pembangunan untuk kepentingan umum. Hal ini dimaksudkan agar penilaian harga tanah benar-benar dapat dipertanggungjawabkan sehingga hak-hak masyarakat yang tanahnya akan diambil alih dapat terlindungi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Memiliki izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan menjadi syarat berikutnya, mengingat profesi jasa penilai selama ini wajib mendapatkan izin praktik dari Menteri Keuangan. Sedangkan lisensi dari BPN dimaksudkan agar Penilai Pertanahan merupakan penilai yang menguasai permasalahan penilaian pertanahan, mengingat izin praktik yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan merupakan izin praktik jasa penilai publik yang di dalamnya mengatur juga pemberian izin Penilai bidang jasa properti yang ruang lingkupnya antara lain meliputi jasa penilaian terhadap tanah dan bangunan beserta kelengkapannya, serta pengembangan. Sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik, Penilai Publik adalah penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri untuk memberikan jasa sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan ini atau penilai eksternal sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan di bidang kekayaan negara dan lelang. Sedangkan penilaian itu sendiri merupakan proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomis suatu obyek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia.¹⁴

Independensi dan profesionalitas Penilai Pertanahan sangat dibutuhkan terkait dengan eksistensi Penilai Pertanahan yang sangat dominan dalam mempertemukan kepentingan pemerintah selaku pihak yang bertugas menyediakan tanah untuk kegiatan pembangunan dengan pemegang hak atas tanah dalam mempertahankan hak-haknya, mengingat kasus-kasus pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagian bermuara pada tidak tercapainya kesepakatan mengenai bentuk dan besaran ganti kerugian. Sebagai contoh kasus, musyawarah penentuan ganti kerugian antara Pemerintah Kabupaten Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan pemilik tanah yang akan dijadikan lahan untuk pembangunan jembatan Sogan, untuk ketiga kalinya tidak mencapai kata sepakat. Pemerintah Kabupaten Kulon Progo mematok besarnya ganti kerugian hanya Rp150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) permeter sedangkan pemilik tanah meminta ganti rugi sebesar Rp928.000 (sembilan ratus dua puluh delapan ribu rupiah) permeter. Jika kesepakatan tidak tercapai maka

¹⁴ Lihat Pasal 1 angka 2 dan 3 PMK No. 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik.

kemungkinan besar rencana pembangunan jembatan tersebut akan dibatalkan dan dananya akan dialihkan untuk pembangunan jembatan lainnya.¹⁵

Merujuk pada pendapat Roscoe Pound bahwa dalam konteks *social engineering* yang harus dilakukan oleh hukum adalah menata kepentingan-kepentingan yang ada dalam masyarakat sedemikian rupa sehingga tercapai keseimbangan proporsional guna terbangunnya suatu struktur masyarakat yang secara maksimum mencapai kepuasan terhadap kebutuhan dengan seminimum mungkin menghindari konflik dan pemborosan.¹⁶

Namun, terwujudnya keseimbangan kepentingan antara pemegang hak atas tanah dengan pemerintah dapat terkendala manakala hukum tidak memberikan rambu-rambu metode yang harus digunakan oleh Penilai Pertanahan dalam menentukan nilai/harga tanah. Tanpa adanya kejelasan standar metode penilaian tanah maka sangat dimungkinkan Penilai Pertanahan menggunakan metode yang berbeda-beda yang berdampak pada perbedaan hasil penilaian. Akibat selanjutnya, penggunaan metode penilaian yang tidak standar dapat merugikan masyarakat pemegang hak atas tanah. Menurut Hermanto Siregar¹⁷, dalam perspektif ekonomi nilai tanah dijadikan bagian dari suatu parameter kegiatan ekonomi dalam masyarakat untuk suatu fungsi produksi apabila tanah tersebut secara formal telah didaftar. Jika tanah tersebut belum didaftar, terlantar, dan dinilai secara tidak tepat akan mengakibatkan suatu fungsi produksi menjadi kecil. Konsekuensinya apabila tanah sebagai kapital dihargai secara tidak tepat maka produktivitas marjinal perekonomian menjadi lebih rendah, sehingga perekonomian berada pada wilayah yang *irrational* atau tidak efisien.

Kenyataannya, UU No. 2 Tahun 2012 tidak menentukan metode penilaian tanah yang harus digunakan oleh Penilai Pertanahan. Artinya ganti kerugian atas tanah sebagai akar masalah pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum menjadi *domain* Penilai Pertanahan untuk menentukannya. Sedangkan konstitusi secara tegas memberikan penghormatan pada hak milik pribadi sebagai bagian dari Hak Asasi Manusia (HAM), meskipun konstitusi juga memberikan pembatasan bagi setiap orang dalam mengimplementasikan haknya demi mengakui dan menjamin hak asasi orang lain melalui pengaturan undang-undang.¹⁸ Jika melihat kedudukan hak tanah sebagai bagian HAM, maka pelepasan hak atas tanah harus dilakukan

15 Rencana Pembangunan Jembatan Sogan Terancam Batal, <http://jogja.tribunnews.com/2012/02/14/rencana-pembangunan-jembatan-sogan-terancam-batal>, diakses tanggal 20 April 2012

16 Dalam Bernard L. Tanya dkk, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2010, hal. 155

17 Hermanto Siregar, *Op.Cit.*

18 Pasal 28H ayat (4) *jo* Pasal 28J ayat (2) UUD Tahun 1945.

secara sukarela oleh pemegang hak dan pembatasan akan hal tersebut hanya dapat dilakukan melalui undang-undang. Konsekuensinya, penilaian tanah untuk menentukan besarnya ganti kerugian sebagai dasar pengambilalihan hak atas tanah juga harus diatur dalam undang-undang.

Kedudukan Penilai Pertanahan yang independen sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 11 UU No.2 Tahun 2012 perlu dicermati, khususnya terkait keberadaan Pasal 31 UU No.2 Tahun 2012 yang menentukan:

1. Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.

Kewenangan Lembaga Pertanahan yang dalam hal ini dijabat oleh BPN, dapat menimbulkan konflik kepentingan, mengingat Lembaga Pertanahan merupakan pelaksana pengadaan tanah sekaligus merupakan lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang pertanahan.¹⁹

2. Wewenang Lembaga Penilai Tanah

Pengaturan kedudukan dan wewenang Penilai Pertanahan dalam UU No.2 Tahun 2012 sebagai lembaga independen dan profesional menunjukkan Penilai Pertanahan memiliki wewenang yang sah berdasarkan undang-undang. Berdasarkan wewenang yang dimilikinya, Penilai Pertanahan menentukan nilai atau harga tanah yang akan digunakan untuk kegiatan pembangunan bagi kepentingan umum dan hasil penilaian tersebut digunakan sebagai dasar dalam menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Artinya tindakan penilaian tanah yang dilakukan oleh Penilai Pertanahan merupakan tindakan sah atas perintah peraturan perundang-undangan (dalam hal ini UU No. 2 Tahun 2012) dan tindakan sah tersebut dapat mempengaruhi pergaulan hukum, khususnya berkaitan dengan digunakannya hasil penilaian Penilai Tanah sebagai acuan penetapan ganti kerugian. Pada sisi lain, UU No. 2 Tahun 2012 juga memberikan tanggung jawab untuk mempertanggungjawabkan hasil penilaiannya dengan membebaskan sanksi apabila menyalahgunakan wewenang yang dimilikinya. Dengan demikian wewenang Penilai Pertanahan merupakan wewenang yang bersifat atributif.

Sebelum berlakunya UU No.2 Tahun 2012 penilaian pertanahan digunakan untuk keperluan perpajakan khususnya untuk menentukan NJOP,

¹⁹ Lihat Pasal 1 angka 14 dan Pasal 27-51 UU No. 2 Tahun 2012

yang nilainya tidak mencerminkan nilai nyata atau sesungguhnya dari objek pajak tersebut. Jika demikian timbul pertanyaan apakah NJOP dapat digunakan sebagai dasar penilaian tanah untuk keperluan lain seperti pengadaan tanah untuk kepentingan umum, jual beli, penilaian aset negara/pemerintah, dan lain sebagainya. Jika NJOP dapat digunakan untuk rujukan nilai tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka pemegang hak atas tanah jelas akan dirugikan karena nilai tanah dalam NJOP cenderung di bawah harga pasar.²⁰ Sementara berdasarkan Perpres No. 65 Tahun 2006, Pasal 15 ayat (1), dasar perhitungan besarnya ganti rugi atas tanah didasarkan atas :

- a. NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;
- b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
- c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Rumusan Pasal 15 ayat (1) Perpres No. 65 Tahun 2006 menunjukkan bahwa keberadaan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah sangat ditentukan oleh Panitia Pengadaan Tanah, sehingga objektifitas penilaiannya diragukan. Disamping itu ketentuan tersebut mengatur kewenangan Lembaga/Tim Penilai Tanah yang terbatas pada penilaian terhadap harga tanah, sedangkan nilai bangunan yang berada di atas tanah menjadi kewenangan Pemerintah Daerah untuk menilainya dan khusus untuk tanaman di atas tanah menjadi kewenangan Dinas Pertanian atau Dinas lain yang memegang urusan pertanian.

Dominasi perangkat Pemerintah Daerah dalam menentukan nilai tanah dan bangunan serta tanaman yang ada di atasnya berdampak pada rendahnya nilai tanah yang dihasilkan dan dengan sendirinya sangat berpengaruh terhadap nilai ganti kerugian yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah. Hal ini menyebabkan pemegang hak atas tanah cenderung tidak mendapatkan ganti rugi yang layak, bahkan seringkali mengalami penurunan tingkat kesejahteraan pasca tanahnya diambilalih guna pelaksanaan kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum.

Berbeda dengan ketentuan tersebut pelibatan Penilai Pertanahan yang independen dan profesional dalam menilai harga tanah dilakukan secara penuh dan lebih berperan karena melakukan penilaian ke seluruh objek tanah yang akan diambil alih yaitu meliputi:²¹

20 Gustav Reerink, "Ganti Rugi? Ganti Untung? Hukum dan Praktek Pengadaan Tanah di Indonesia Pasca Orde Baru", dalam *Hukum Agraria dan Masyarakat di Indonesia*. Penyunting: Myrna A. Safitri dan Tristam Moeliono. Jakarta: HuMa dan Van Vollen Hoven Institute, 2010, hal. 318.

21 Pasal 33 UU No. 2 Tahun 2012.

- 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, yaitu kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa.

Terkait dengan hasil akhir penilaian harga tanah, penggunaan metode yang tepat memiliki peran yang sangat menentukan dalam melakukan penilaian harga tanah. Penilaian Tanah sebagai ilmu yang menghasilkan *output* nilai tanah yang merupakan estimasi terbaik terhadap harga tanah, memiliki beberapa pendekatan dan teknik turunan dalam penilaian tanah. Pendekatan yang paling umum digunakan adalah pendekatan perbandingan harga pasar. Secara sederhana pendekatan ini dilakukan dengan mensurvey data-data transaksi tanah yang terjadi di sekitar lokasi dan membandingkannya dengan obyek yang dinilai. Dengan beberapa penyesuaian atau *adjustment* akan diperoleh nilai pasar dari obyek yang dinilai.²² Selanjutnya di dalam penilaian harga tanah dianut sebuah prinsip *the highest and the best use principle*, yaitu Penilai Pertanahan dalam mengestimasi suatu nilai tanah wajib mendasarinya pada penggunaan yang tertinggi dan terbaik dari tanah tersebut. Sesuai dengan prinsip ini Penilai Pertanahan wajib memiliki pengetahuan tentang kemungkinan pengembangan penggunaan atau pemanfaatan suatu bidang tanah secara optimum. Namun demikian, dalam menentukan pengembangan pemanfaatan tertinggi dan terbaik ini, seorang Penilai harus juga mempertimbangkan batasan-batasan yang ada, baik batasan hukum/peraturan perundang-undangan, fisik/kemampuan tanah yang bersangkutan, maupun batasan dari sisi finansial dalam arti secara finansial pengembangan atas tanah tersebut menghasilkan pengembalian yang lebih besar dari pengeluaran.

Meskipun UU No. 2 Tahun 2012 memberikan kewenangan Penilai Pertanahan untuk menilai harga tanah beserta benda-benda atau ruang di atas/di bawah tanah serta kerugian yang ditimbulkan karena adanya pengalihan hak atas tanah tersebut, namun UU No. 2 Tahun 2012 tidak memberikan batasan

²² Forum Komunikasi Pertanahan, *Penilaian Tanah sebagai Sarana Pengambil Keputusan dalam Konsolidasi Tanah*, <http://erestajaya.blogspot.com/2009/01/penilaian-tanah-sebagai-sarana.html>, diakses tanggal 25 Maret 2012.

metode yang harus digunakan oleh Penilai Tanah. Dengan demikian Penilai Tanah memiliki kewenangan untuk menentukan sendiri metode penilaian yang akan digunakannya. Tidak adanya pengaturan dalam UU No. 2 Tahun 2012 mengenai metode penilaian pertanahan yang digunakan sebagai acuan penilaian oleh Penilai Tanah, menutup akses masyarakat dalam hal memperoleh informasi secara pasti dan transparan sistem penilaian harga tanah yang digunakan guna menentukan bentuk dan besarnya ganti kerugian atas tanah yang akan digunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Dengan kata lain sistem penilaian pertanahan serta penentuan ganti kerugian mencerminkan kepastian hukum bagi masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

F. Penutup

1. Kesimpulan

Inti permasalahan pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum terletak pada kemampuan penyelenggara pengadaan tanah untuk menentukan nilai/harga tanah sebagai acuan dalam menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Hal ini mendorong pembentuk UU No. 2 Tahun 2012 memberi kedudukan kepada Penilai Pertanahan sebagai lembaga yang independen dan profesional untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah. Namun, independensi Penilai Pertanahan rawan dengan intervensi Lembaga Pertanahan, mengingat Penilai Pertanahan ditentukan oleh Lembaga Pertanahan yang notabene adalah pelaksana kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sekaligus instansi Pemerintah yang memiliki wewenang dalam urusan pertanahan.

UU No. 2 tahun 2012 memberikan kewenangan secara atributif kepada Penilai Pertanahan, berupa wewenang untuk menentukan harga/nilai tanah yang selanjutnya digunakan sebagai dasar penetapan ganti rugi. Wewenang Penilai Pertanahan tidak hanya terbatas menilai harga tanah (permukaan tanah) tetapi juga meliputi penilaian terhadap harga/nilai ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai, yaitu kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa.

2. Saran

Mengingat urgensi hasil penilaian Penilai Tanah sebagai dasar dalam menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam penyelenggaraan

pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, serta mempertimbangkan pengakuan hak milik berikut pembatasannya sebagai bagian dari HAM yang harus dihormati sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28H Ayat (4) dan Pasal 28J ayat (2) UUD Tahun 1945, maka penilaian harga/nilai tanah oleh Penilai Pertanahan seharusnya menggunakan metode standar yang diatur dalam undang-undang. Terkait dengan hal tersebut, dalam UU No.2 Tahun 2012 perlu ditambahkan pengaturan mengenai metode penilaian harga/nilai tanah.

Selama belum ada revisi terhadap UU No. 2 Tahun 2012 yang mengatur metode penilaian harga/nilai tanah, maka pemberian izin jasa penilai oleh Kementerian Keuangan harus selektif dan dapat dipertanggungjawabkan. Demikian juga pemberian izin Penilai Pertanahan dan penugasan Penilai Pertanahan untuk Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum oleh Lembaga Pertanahan harus benar-benar mempertimbangkan profesionalitas.

DAFTAR PUSTAKA

- Bentham, Jeremy. *Teori Perundang-Undangan, Prinsip-Prinsip Legislasi, Hukum Perdata, dan Hukum Pidana (The Theory of Legislation)*. diterjemahkan oleh Nurhadi M.A. Bandung: Nuansa dan Nusamedia. 2010.
- L. Tanya, Bernard dkk. *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2010
- Reerink, Gustav. “Ganti Rugi? Ganti Untung? Hukum dan Praktek Pengadaan Tanah di Indonesia Pasca Orde Baru” dalam *Hukum Agraria dan Masyarakat di Indonesia*. Penyunting: Myrna A. Safitri dan Tristam Moeliono. Jakarta: HuMa dan Van Vollen Hoven Institute, 2010.
- Sinamo, Nomensen. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Jala Permata Aksara, 2010.
- Siregar, Hermanto. “Politik Dan Kebijakan Penilaian Tanah dan Aset Pertanahan” disampaikan dalam Workshop Nasional Politik, Arah, dan Kebijakan Penilaian Tanah dan Aset Pertanahan, Jakarta: 20-30 Nopember 2007.
- Laporan Panitia Khusus (Pansus) RUU Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Dalam Rapat Paripurna DPR RI, 16 Desember 2011.

Web Site:

- Damang, *Prinsip Kelayakan Ganti Rugi Atas Penilaian oleh Tim Penilai Harga Tanah*, <http://www.negarahukum.com/hukum/prinsip-kelayakan-ganti-rugi-atas-penilaian-oleh-tim-penilai-harga-tanah.html>, diakses tanggal 13 Maret 2012
- Damayanti. Astrid dan Alfian Syah, *Penilaian Tanah Dengan Pendekatan Keruangan*, <http://staff.ui.ac.id/>, diakses tanggal 25 Februari 2012.
- Forum Komunikasi Pertanahan, *Penilaian Tanah sebagai Sarana Pengambil Keputusan dalam Konsolidasi Tanah*, <http://erestajaya.blogspot.com/2009/01/penilaian-tanah-sebagai-sarana.html>, diakses tanggal 25 Maret 2012.
- Pelepasan Hak Milik atas Tanah*, <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl5382/pelepasan-hak-milik-atas-tanah>, diakses 20 April 2012.

Rencana Pembangunan Jembatan Sogan Terancam Batal, <http://jogja.tribunnews.com/2012/02/14/rencana-pembangunan-jembatan-sogan-terancam-batal>, diakses tanggal 20 April 2012

Peraturan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Perpres No.65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Perka BPN No. 3 Tahun 2007 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Presiden No.65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

