

BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan

Received: September 21, 2019; Reviewed: November 3, 2019; Accepted: November 20, 2019.

To cite this article: Prasetyo, PK, Christine, RV, dan Sudibyanung 2019, 'Implementasi asas keterbukaan pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum: antara harapan dan kenyataan', *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan*, vol. 5, no. 2, hlm. 222-234.

DOI:

Copyright: ©2019 Priyo Katon Prasetyo, Rosye Villanova Christine, Sudibyanung. All articles published in *Jurnal Bhumi* are licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International license.

**IMPLEMENTASI ASAS KETERBUKAAN PADA PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM:
ANTARA HARAPAN DAN KENYATAAN**

***IMPLEMENTATION OF OPENESS PRINCIPLE IN LAND ACQUISITION FOR
PUBLIC INTEREST: BETWEEN EXPECTATION AND REALITY***

Priyo Katon Prasetyo*, Rosye Villanova Christine*, Sudibyanung*

*Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Correspondent email: rosye.uq@gmail.com

Abstract: Based on Law Number 2 of 2012 concerning Land Procurement for Development in the Public Interest, the Openness Principle is one of the ten principles that forms the basis of its implementation. This principle is significant because of its complex role can lead to conflict and dispute. The discussion will divide into two parts: namely how the implementation should be applied to the procurement procedure in theory and the second discusses the reality that occurs in the field. In theory, the discussion will be conducted by conducting a study of the applicable regulations and the methods or principles of development of the principle of openness. Meanwhile, the ground reality will be elaborated from case studies regarding problems in land acquisition. The results of this study indicate that there are gaps in the implementation of the principle of openness between theory and reality on regards of land scarcity, economic inequality and information asymmetry between the involved parties. In conclusion, the implementation of the principle of openness is significant with the role of information in land acquisition.

Keywords: land acquisition, public information, the principle of openness, FPIC

Intisari: Berdasarkan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Asas Keterbukaan adalah salah satu dari sepuluh asas yang menjadi dasar pelaksanaannya. Asas ini menjadi signifikan karena perannya yang kompleks dapat menimbulkan konflik dan sengketa. Artikel ini akan membagi pembahasan menjadi dua bagian: yaitu bagaimana implementasi yang seharusnya diterapkan pada prosedur pengadaan secara harapan dan yang kedua membahas mengenai realita yang terjadi di lapangan. Secara harapan pembahasan dilakukan dengan melakukan *library research* atau studi terhadap peraturan yang berlaku dan metode-metode atau prinsip perkembangan dari asas keterbukaan. Realitas di lapangan akan dielaborasi dari studi kasus mengenai permasalahan dalam pengadaan tanah. Hasil dari penelitian ini menunjukkan ada *gap* dalam implementasi asas keterbukaan antara harapan dan realitas di lapangan bersumber dari kelangkaan sumber daya/ tanah, ketimpangan ekonomi dan asimetri informasi diantara para pihak yang terlibat. Sehingga dapat disimpulkan bahwa implementasi asas keterbukaan signifikan dengan peran informasi dalam pengadaan tanah.

Kata Kunci: pengadaan tanah, informasi publik, asas keterbukaan, FPIC

A. Pendahuluan

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, merupakan salah satu kegiatan yang dilakukan pemerintah berkaitan dengan tugas dan tanggung jawabnya untuk memajukan kesejahteraan umum di seluruh pelosok negeri. Berkaitan dengan kewenangan ini, untuk menyelenggarakan penyediaan tanah bagi berbagai keperluan masyarakat dan negara, pemerintah dapat mencabut hak-hak atas tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-undang, apabila upaya melalui cara musyawarah gagal membawa hasil.

Sebagai panduan teknis, maka dalam Republik Indonesia mengeluarkan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang memuat prosedur dan mekanisme pelaksanaannya. Dalam peraturan tersebut disebutkan bahwa Asas Keterbukaan adalah salah satu dasar. Yang dimaksud dengan “asas keterbukaan” adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah. Seturut dengan Undang Undang Nomor 14 Tahun 2008 Tentang Keterbukaan Informasi Publik, informasi mencakup keterangan, pernyataan, gagasan, dan tanda-tanda yang mengandung nilai, makna, dan pesan, baik data, fakta maupun penjelasannya yang dapat dilihat, didengar, dan dibaca yang disajikan dalam berbagai kemasan dan format sesuai dengan perkembangan teknologi informasi dan komunikasi secara elektronik ataupun nonelektronik.

Melihat adanya korelasi antara asas keterbukaan dan peran informasi dalam pengadaan tanah sangat signifikan, maka Melalui pembahasan antara harapan dan studi kasus di lapangan pada implementasi asas keterbukaan, maka akan dikaji beberapa pertanyaan yang menjadi acuan dalam artikel ini, yakni apakah ada *gap* antara harapan dan realitas di lapangan dalam implementasi asas keterbukaan? Dalam bentuk apa *gap* antara harapan dan realitas tersebut? Apakah *gap*

tersebut berhubungan dengan peran informasi dalam pengadaan tanah?

Pembahasan atas ketiga pertanyaan di atas dilakukan dengan metode literatur review dengan metode penelitian *library research*. Yaitu dengan mendasarkan analisis penelitian pada studi-studi terdahulu dan dokumen-dokumen yang dipandang relevan, seperti undang-undang, kebijakan, data statistic, dan sebagainya. Seluruh bahan tersebut akan diolah dan dianalisis secara kritis sesuai konteks permasalahan di Indonesia (Shohibuddin 2019).

B. Definisi dan Aspek Asas Keterbukaan

Asas keterbukaan didefinisikan dalam UU No.2 Tahun 2012 sebagai mekanisme membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif dan tetap memperhatikan perlindungan terhadap hak asasi pribadi, golongan dan rahasia negara (UU No. 28 Tahun 1999). Dalam hal Pengadaan Tanah, asas keterbukaan adalah mekanisme pembangunan yang dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah sesuai amanat U U No. 2 Tahun 2012 Pasal 1 huruf e.

Seturut hal tersebut, keterbukaan informasi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, adalah suatu upaya memberikan informasi dan pemahaman tentang akan adanya suatu kegiatan pengadaan tanah. Informasi yang disampaikan pada saat pemberitahuan awal seharusnya adalah informasi yang sangat jelas berkaitan dengan apa, bagaimana dan mengapa kegiatan itu dilaksanakan (Padjo dan Salim 2014, Suntoro 2019). Penyampaian informasi dilakukan oleh tim persiapan pengadaan tanah sesuai dengan kapasitas tiap instansi yang menyampaikan informasi tersebut. Sesuai dengan pernyataan Sumarjono (2007), dalam memberikan pemberitahuan awal dan pada saat konsultasi publik, informasi yang disampaikan bukan hanya mencakup hal-hal yang positif saja tetapi juga berkaitan dampak negatif yang akan timbul serta cara masyarakat menyampaikan

keberatan.

Seluruh informasi mengenai prosedur dan mekanisme dalam pemerintahan dan lembaga-lembaga pemerintahan lainnya dapat diakses oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Kuantitas informasi harus memadai agar dapat dipantau rakyat melalui media massa, tv, radio atau internet (MTI 2011). Hal ini sejalan dengan tujuan utama keterbukaan informasi di setiap negara yaitu memastikan bahwa lembaga publik akan lebih akuntabel dan kredibel dengan menyediakan informasi dan dokumen sesuai permintaan publik (Bolton 1996). Selain itu, Mendel (2004) menyatakan bahwa membuka akses informasi merupakan kewajiban bagi pemerintah dan badan publik. Secara fundamental, sebuah informasi adalah milik publik, bukan milik pemerintah atau badan publik. Akan tetapi pemerintah memang harus menjaga keseimbangan antara menutup informasi dan kepentingan publik. Namun, bagaimanapun, kepentingan publik tetap harus didahulukan (Rumah Komunikasi 2011). Sumarjono (2007) berpendapat, Asas Keterbukaan, dalam proses pengadaan tanah, masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi sebagai berikut:

1. tentang proyek dan dampaknya;
2. kebijakan ganti kerugian;
3. jadwal pembangunan;
4. rencana pemukiman kembali dan lokasi pengganti (bila ada); dan
5. hak masyarakat untuk menyampaikan keberatan.

Kontradiksi muncul dalam isi penyuluhan yang disampaikan oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dalam Pasal 19 Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Perpres No.36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Perpres No.65 Tahun 2006, disebutkan bahwa isi penyuluhan adalah "Penjelasan manfaat, maksud dan tujuan pembangunan kepada masyarakat". Disini memberi kesan bahwa penyuluhan itu adalah komunikasi satu arah dan berisi penjelasan tentang hal-hal yang positif saja.

Sebagai pembanding dalam skala internasional, Steni (2014) dalam salah satu artikelnya mem-

bahas tentang asas keterbukaan yang bersumber dari *Free and Prior Informed Consent (FPIC)* sebagai salah satu instrumen dalam hukum Internasional untuk melindungi hak-hak orang atau komunitas yang potensial terkena pengaruh suatu proyek pembangunan. PIC adalah ijin sosial untuk bertindak untuk meyakinkan bahwa orang yang potensial terkena dampak memiliki semua informasi yang diperlukan sehingga dapat melakukan negosiasi dalam hubungan yang setara dengan penganjur proyek berarti bahwa orang yang terkena dampak memiliki kekuatan untuk memveto proyek apapun yang terdapat dalam wilayah mereka. Dengan kekuatan veto itulah hadir kekuatan penyeimbang untuk bernegosiasi dalam hubungan yang setara dengan pengajur. Steni juga menjelaskan unsur-unsur dari FPIC adalah sebagai berikut:

- 1) *Free* berkaitan dengan keadaan bebas tanpa paksaan, Artinya kesepakatan hanya mungkin dilakukan di atas berbagai pilihan bebas masyarakat.
- 2) *Prior* artinya sebelum proyek atau kegiatan tertentu diijinkan pemerintah terlebih dahulu harus mendapat ijin masyarakat. Untuk itu, harus ada jangka waktu yang jelas untuk memastikan bahwa pihak yang terkena dampak memiliki waktu yang cukup untuk memahami informasi yang diterima, meminta informasi tambahan atau klarifikasi dari pihak pemrakarsa proyek, mencari nasihat atau pendapat pihak ketiga (ahli, dll), dan menentukan maupun menegosiasikan keadaan yang mereka alami.
- 3) *Informed* artinya informasi yang terbuka dan seluas-luasnya mengenai proyek yang akan dijalankan baik sebab maupun akibatnya. Informasi yang dimaksud adalah informasi yang benar dan cukup. Artinya, pemrakarsa proyek menginformasikan tentang seluruh seluk beluk proyek, antara lain: baik buruk dari proyek, jenis, ukuran dan cakupan aktivitas/proyek yang diusulkan, jangka waktu, luasan wilayah yang terpengaruh, kajian awal mengenai kemungkinan dampak yang terjadi, alasan dan tujuan aktivitas/proyek, pihak-

pihak yang kemungkinan terlibat dalam fase konstruksi maupun operasional proyek/aktivitas (sponsor atau penyandang dana, masyarakat lokal, periset, dll).

- 4) *Consent* artinya persetujuan diberikan oleh masyarakat sendiri. Konsultasi dan partisipasi yang penuh dari masyarakat yang potensial terpengaruh oleh proyek mengenai semua aspek (kajian awal, perencanaan, penerapan, pengawasan, dan penutupan proyek).

C. Definisi Informasi Publik

Undang-Undang Nomor 14 tahun 2008 menyebutkan bahwa informasi merupakan kebutuhan pokok setiap orang yang bermanfaat bagi pengembangan pribadi dan lingkungan sosialnya serta merupakan bagian penting bagi ketahanan nasional. Hak memperoleh informasi merupakan hak asasi manusia dan keterbukaan informasi publik merupakan salah satu ciri penting negara demokratis yang menjunjung tinggi kedaulatan rakyat. Dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan negara yang baik, keterbukaan informasi publik merupakan salah satu sarana dalam mengoptimalkan pengawasan publik terhadap penyelenggaraan negara dan badan publik lainnya serta segala sesuatu yang berakibat pada kepentingan publik.

Undang-undang tersebut juga mendefinisikan badan publik sebagai lembaga eksekutif, legislatif, yudikatif, dan badan lain yang fungsi dan tugas pokoknya berkaitan dengan penyelenggaraan negara, yang sebagian atau seluruh dananya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBN/APBD), atau organisasi non pemerintah sepanjang sebagian atau seluruh dananya bersumber dari APBN/APBD, sumbangan masyarakat, dan/atau luar negeri. Dalam hal kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, instansi yang memerlukan tanah melakukan pembiayaan dari APBN/APBD. Oleh karena pelaku kegiatan pengadaan tanah termasuk dalam Badan Publik, maka keterbukaan informasi sudah seharusnya dilakukan guna mengoptimalkan fungsi pengawasan publik.

Dalam UU No 2 Tahun 2012 dapat terlihat dari mengatur proses transparan dan adil sangat penting untuk menghindarkan terjadinya kesewenang-wenangan (Mujiburohman dan Kusmiarto 2013). Sebagai contoh Aziz (2013) menyebutkan pentingnya informasi yang sampai kepada masyarakat yang terdampak menghindari terjadinya kesalahpahaman dan hendaknya informasi itu disampaikan secara langsung. Dalam kasus penyampaian informasi mengenai rencana pembangunan PLTU di Batang, sebagian besar warga menerima informasi secara tidak langsung dari pemrakarsa proyek, sehingga tidak akurat.

D. Asimetri Informasi dalam Teori Keagenan

Mursalim (2005) memandang teori keagenan sebagai model kontraktual antara dua atau lebih pihak, dimana salah satu pihak bertindak sebagai *agent* dan yang lain *principal*. *Principal* mendelegasikan pertanggungjawaban atas pengambilan keputusan kepada *agent*, atau *principal* memberikan amanah kepada *agent* untuk melaksanakan suatu tugas. Sehingga *agent* akan bertindak demi kepentingan terbaik dari *principal* (Jensen and Meckling 1976). Sebagai pengelola usaha tentu *agent* sebagai manajer lebih banyak mengetahui informasi internal dan penting dari usaha yang dijalankan (Lisa 2012). Disini asimetri informasi terjadi karena manager (*agent*) lebih superior dalam menguasai dibandingkan pihak lain. Menurut Scott (2000) terdapat dua macam asimetri informasi, yaitu:

1. Adverse selection
Para *agent* atau orang dalam perusahaan mengetahui lebih banyak tentang usaha dibandingkan dengan pihak investor dan pihak luar.
2. Moral Hazard
Kegiatan yang dilakukan seorang *agent* tidak diketahui oleh *principal* maupun investor sehingga *agent* dapat melakukan kegiatan yang melanggar etika diluar pengetahuan mereka. Hal diatas diperkuat dengan adanya tiga asumsi dasar menurut Eisendhart (1989) yaitu (1) manusia pada umumnya mementingkan diri

sendiri (*self interest*) (2) manusia memiliki daya pikir terbatas mengenai persepsi di masa datang (*bounded rationally*), dan (3) manusia selalu menghindari resiko (*risk adverse*).

Dalam hal pengadaan tanah, pemerintah sebagai agent akan mengetahui lebih banyak informasi mengenai proses akuisisi yang terjadi. Asimetri informasi yang terjadi yaitu dimana informasi yang diterima berbagai pihak menjadi tidak berimbang karena perbedaan kewenangan. Untuk itu menurut Baridwan (2003) Prinsip-prinsip pokok *corporate governance* yang perlu diprharikan untuk terselenggaranya praktik *good corporate governance* salah satunya adalah transparansi (keterbukaan).

E. Penerapan Asas keterbukaan dalam Prosedur Pengadaan Tanah

1. Tahap Perencanaan Pengadaan Tanah

Dalam tahapan perencanaan ini, Instansi yang memerlukan tanah membuat Rencana Pengadaan Tanah yang disusun dalam bentuk Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah. Setelah dokumen lengkap, instansi yang memerlukan tanah tersebut menyampaikan kepada Gubernur (dalam hal ini Gubernur di propinsi dimana lokasi rencana pengadaan tanah). Perencanaan dituangkan dalam Dokumen Perencanaan yang berisi:

- a) Maksud dan tujuan rencana pembangunan; ini berisi tentang apa dan bagaimana suatu kegiatan (aktifitas) yang akan dilakukan oleh suatu instansi yang memerlukan tanah;
- b) Kesesuaian dengan RTRW dan rencana pembangunan nasional dan daerah; kesesuaian diperlukan agar instansi yang memerlukan tanah mengikuti disain rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan yang telah ditetapkan oleh pemerintah;
- c) Letak dan luas tanah yang dibutuhkan; Letak disebutkan dengan jelas pada kelurahan dan kecamatan serta kabupaten/kota mana serta berapa perkiraan luas yang diperlukan;
- d) Gambaran umum status tanah; status kepemilikan yang ada dalam lokasi yang diperlukan apakah tanah yang dimiliki atau dikuasai perorangan atau instansi pemerintah;

e) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan pembangunan; dengan membuat perkiraan waktu pelaksanaan maka, akan dapat diperkirakan berapa lama pekerjaan itu berjalan dan kegiatan tiap-tiap tahapan.

f) Perkiraan nilai tanah dan rencana penganggaran. Perkiraan nilai tanah dipergunakan untuk mengetahui besar biaya sementara yang akan disediakan oleh instansi (pemerintah) yang meliputi nilai tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan/ atau kerugian lain yang dapat dinilai termasuk kerugian dan dampak sosial yang akan terjadi.

Dalam pembuatan dokumen perencanaan instansi yang memerlukan tanah berkoordinasi dan minta bantuan BPN dalam mencari data luas tanah, letak dan status tanah. Bantuan yang diberikan BPN berupa:

- a) menentukan titik koordinat obyek pengadaan tanah;
- b) Perkiraan jumlah bidang, status tanah yang terdaftar dalam obyek;
- c) Luas tanah yang akan dipergunakan;
- d) kesesuaian tata ruang dituangkan dalam rekomendasi tertulis instansi yang berwenang dikarenakan kesesuaian dengan tata ruang wilayah merupakan suatu hal yang wajib dalam kegiatan pengadaan tanah.

2. Persiapan Pangadaan Tanah

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 UU 2 Tahun 2012 melaksanakan kegiatan sebagai berikut:

- a. pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan
- c. Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Pemberitahuan rencana pembangunan dapat dilakukan baik secara langsung maupun melalui media baik surat kabar maupun melia eletronik lainnya. Pelaksanaan sosialisasi dimaksudkan agar masyarakat mengetahui adanya rencana pembangunan tersebut secara langsung. Penyampai-

an informasi secara langsung kepada masyarakat yang terdampak dapat meminimalisir terjadinya kesalahpahaman.

Sebagai contoh adalah studi kasus Tianlajanu (2014), kegiatan pemberitahuan mengenai pembangunan jalan TOL Solo Mantingan dilakukan di balai desa dengan mengundang para warga masyarakat yang tanahnya akan digunakan untuk pembangunan jalan TOL Solo-Mantingan, sosialisasi tersebut dilakukan dalam dua kali pertemuan. Dengan sosialisasi dan di ketahui oleh masyarakat secara luas maka harapan akan terjadinya spekulasi tanah dapat di kurangi dan masyarakat dapat berpartisipasi dalam program pembangunan yang di jalankan oleh pemerintah, hal ini sesuai dengan fungsi sosial yang ada pada hak atas tanah.

Dalam memberikan penjelasan tentang maksud dan tujuan serta berbagai hal tentang kegiatan pengadaan tanah disampaikan oleh petugas yang menguasai dan dapat memberikan penjelasan dengan baik, tentunya hal ini akan dapat lebih mudah dipahami oleh masyarakat, disamping itu ada tingkat pemahaman masyarakat yang berbeda, maka diperlukan tahapan yang berbeda agar masyarakat dapat mengerti benar dengan kegiatan tersebut, untuk itulah dalam kegiatan sosialisasi ini penjelasan dilakukan oleh beberapa instansi terkait misalnya

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Kegiatan ini dilaksanakan oleh tim persiapan pengadaan tanah berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan tersebut dituangkan kedalam Daftar Sementara Lokasi Rencana Pembangunan yang akan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan. Di dalam pendataan awal ini tentu terjadi interaksi antara petugas yang mendaftarkan dan masyarakat yang berhak terhadap informasi letak tanah serta benda-benda yang ada diatas tanah itu, baik tanaman maupun bangunan.

Konsultasi publik dilaksanakan oleh tim

persiapan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Apabila rencana pembangunan akan mempunyai dampak khusus, konsultasi publik dapat melibatkan masyarakat yang akan terkena dampak pembangunan secara langsung. Dalam konsultasi publik, tim persiapan akan menjelaskan rencana pengadaan tanah kepada pihak yang berhak dan pihak yang terkena dampak. Pelaksanaan konsultasi publik dilakukan dalam jangka waktu paling lama 60 hari kerja yang dihitung mulai tanggal ditandatanganinya Daftar Sementara Lokasi Rencana Pembangunan. Hasil kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dituangkan didalam berita acara kesepakatan, dan dapat diperpanjang 30 hari bila belum ada kesepakatan. Dalam konsultasi publik kesepakatan dan kesepahaman tentang rencana pembangunan yang akan dilakukan, dengan itu maka masyarakat paham tentang hak dan kewajiban sebagai warga negara dalam pembangunan.

Penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh Gubernur berdasarkan kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam konsultasi publik yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan. Kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam konsultasi publik ulang yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan dalam konsultasi publik ulang atau ditolaknya keberatan dari pihak yang keberatan sebagaimana berdasarkan rekomendasi tim kajian keberatan. Penetapan lokasi pembangunan berlaku untuk jangka waktu 2 tahun dan dapat diperpanjang 1 kali untuk paling lama 1 tahun. Pengumuman penetapan lokasi pembangunan dilaksanakan dengan cara:

- a) Ditempelkan di Kantor Kelurahan/Desa atau nama lain, kantor Kecamatan, Dan/atau Kantor Kabupaten/Kota dan di lokasi pembangunan. Pengumuman penetapan lokasi dilakukan selama paling kurang 14 hari kerja.
- b) Diumumkan melalui media cetak dan/atau media elektronik. Pengumuman tersebut dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan nasional paling sedikit 1 kali penerbitan pada hari kerja dan pengumuman melalui media elektronik dilaksanakan melalui laman

(*website*) Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota atau Instansi yang memerlukan tanah.

Pengumuman penetapan lokasi pembangunan dilaksanakan paling lambat 3 hari kerja sejak dikeluarkan penetapan lokasi pembangunan. Untuk pengajuan Keberatan Penetapan Lokasi dapat diajukan dengan mekanisme sebagai berikut:

- a) Diajukan ke PTUN max. 30 hari kerja setelah pengumuman Penetapan Lokasi;
- b) PTUN memutuskan dalam 30 hari kerja;
- c) Keberatan atas putusan PTUN diajukan kepada MA (kasasi) max. 14 hari kerja;
- d) MA memutuskan max. 30 hari kerja, pengumuman dan keberatan tentang penetapan lokasi merupakan penerapan asas keterbukaan dalam hal informasi dan kesempatan untuk memperjuangkan ketidak sepakatan melalui pengadilan.

3. Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum kepada Bupati/Walikota berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, sumber daya manusia dan pertimbangan lainnya. Pelaksanaan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan mutatis mutandis sesuai Pasal 8 sampai dengan Pasal 46 Perpres 71/2012

Dalam hal pelaksanaan persiapan pengadaan tanah dilakukan oleh Bupati/Walikota berdasarkan pendelegasian, permohonan perpanjangan waktu penetapan lokasi pembangunan diajukan oleh instansi yang memerlukan tanah kepada Bupati/Walikota atas pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan. Permohonan perpanjangan tersebut diajukan oleh instansi yang memerlukan tanah kepada Bupati/Walikota dalam jangka waktu paling lambat 2 bulan sebelum berakhirnya jangka waktu penetapan lokasi pembangunan.

Tahapan pelaksanaan: Inventarisasi dan identifikasi P4T (penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah), inventarisasi dan iden-

tifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, inventarisasi dan identifikasi dilakukan oleh Satuan Tugas yang dibentuk oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Kegiatannya meliputi:

- a) Data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; dan
- b) Pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

Hasil dari inventarisasi dan identifikasi IP4T diumumkan dalam bentuk peta bidang dan daftar nominatif, ini dimaksudkan agar masyarakat bisa mencermati bila ada kekurangan dan ketidaksetujuan dengan apa yang telah diumumkan serta, bagi pelaksana pengadaan tanah mempunyai waktu untuk membenahi serta mengummumkan kembali hasil pembenahannya.

Penilaian ganti kerugian, Setelah dilakukannya inventarisasi dan identifikasi, selanjutnya dilakukan penilaian ganti kerugian oleh penilai independen. Penetapan ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian Jasa penilai/penilai publik. Jasa penilai/penilai publik tersebut diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan tanah. Pelaksanaan pengadaan penilai dilaksanakan dalam jangka waktu 30 hari kerja. Nilai ganti rugi yang dinilai oleh penilai disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian, dan selanjutnya dijadikan dasar untuk menetapkan ganti kerugian dalam musyawarah penetapan ganti kerugian. Dalam penentuan penilai independen, mekanisme yang dipakai untuk menentukan adalah dengan mengadakan lelang jasa penilaian oleh instansi yang memerlukan tanah, ini merupakan penerapan asas keterbukaan bagi profesi penilai untuk berkompetisi.

Dalam proses ini, dialog dalam suatu komunikasi yang dilakukan untuk mencapai kesepakatan dalam kedudukan yang sama antara para pihak, dan saling menghargai perbedaan dan menerimanya dalam kegiatan pengadaan tanah, dalam penetapan bentuk ganti kerugian. Setelah dilakukan penilaian, maka selanjutnya dilaksanakan musyawarah oleh Pelaksana Pengadaan

tanah beserta instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak dalam jangka waktu 30 hari kerja. Musyawarah dilaksanakan untuk menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian oleh penilai. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Disini, asas keterbukaan di implementasikan pada saat musyawarah berupa kesempatan kepada masyarakat untuk mengajukan pertanyaan dan keberatan tentang besaran ganti kerugian yang di dapat dan akan di berikan penjelasan oleh penilai independen. Selain itu juga mengetahui bisa tidaknya keberatan di akomodir dan di perhitungkan oleh penilai tersebut.

Pemberian ganti kerugian dibuat dalam berita acara pemberian ganti kerugian yang dilampiri dengan informasi sebagai berikut:

- a) daftar pihak yang berhak penerima ganti kerugian;
- b) bentuk dan besarnya ganti kerugian yang telah diberikan;
- c) daftar dan bukti pembayaran/kwitansi; dan
- d) berita acara pelepasan hak atas tanah atau penyerahan tanah.

Pada saat pemberian ganti kerugian, pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Dalam proses ini keterbukaan di terapkan dengan dokumentasi yang dilakukan oleh pelaksana pengadaan tanah.

Dalam hal Penitipan Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri dapat dilakukan apabila terjadi kondisi:

- a) Ganti kerugian hasil musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri/ Mahkamah Agung ditolak pihak yang berhak;
- b) Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya.
- c) Kondisi Objek pengadaan tanah:
 - 1) sedang menjadi obyek perkara di pengadilan;
 - 2) masih dipersengketakan kepemilikannya;

- 3) diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang;
- 4) menjadi jaminan di bank.

Setelah pemberian/penitipan ganti kerugian:

- a) kepemilikan atau hak atas tanah dari Pihak yang Berhak hapus;
- b) alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan;
- c) tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

4. Penyerahan Hasil

Penyerahan hasil pengadaan tanah dalah kegiatan serah terima hasil pengadaan tanah oleh pelaksana pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah, berupa dokumen-dokumen pengadaan tanah, dan di lengkapi dengan pendokumentasian oleh instansi yang melaksanakan pengadaan tanah serta di serahkan kepada instansi yang memerlukan tanah untuk di tindak lanjuti dengan kegiatan selanjutnya yaitu permohonan hak atas tanah dan pelaksanaan pembangunan.

F. *Assessment* Asas Keterbukaan

Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Prinsip *Free and Prior Informed Consent (FPIC)*

Steni (2010) menyatakan dalam artikelnya FPIC bukan proses gelondongan atau sekali jadi, tetapi proses yang terus dilakukan tidak hanya ketika proyek hendak diusulkan tetapi juga pada saat proyek dilaksanakan hingga proyek berakhir. Artinya, setiap aktivitas dalam proyek yang berpengaruh terhadap komunitas harus menempuh proses FPIC. Untuk melihat sejauh mana FPIC dapat diterapkan dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka diperlukan *assessment* antara Asas keterbukaan dan *Free and Prior Informed Consent (selanjutnya disingkat FPIC)* yang dirumuskan pada tabel 2.

Tabel 2. Assessment Asas Keterbukaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Prinsip Free and Prior Informed Consent (FPIC)

Tahapan Pengadaan	Kegiatan	FPIC (Steni, 2010)
Perencanaan	Persiapan dokumen administratif perencanaan dari pelaksana proyek ke pemerintah.	Keistimewaan FPIC ada pada dua aspek. Pertama, hak menentukan pola dan model pembangunan bagi suatu komunitas ada pada komunitas yang bersangkutan tidak dikemudikan orang lain. Kedua, FPIC mengandalkan dialog sebagai metode pengambilan keputusan bukan penentuan pendapat secara sewenang-wenang oleh suatu kelompok atau elit. Karena itu, secara prosedural FPIC adalah dialog terus menerus antara berbagai pihak dalam masyarakat dan antara masyarakat dengan pemrakarsa proyek.
Persiapan	a) pemberitahuan rencana pembangunan melalui media massa b) pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan c. Konsultasi Publik rencana pembangunan	Pada tahapan ini FPIC sebagai suatu bentuk ijin social sangat penting bagi terlaksananya proyek.
Tahapan Pelaksanaan	Kegiatan - Inventarisasi tanah - Penilaian ganti rugi	FPIC (Steni, 2014) Penilaian ganti rugi disini merupakan hasil negosiasi yaitu persetujuan itu harus didahului dengan pemberian informasi yang menyingkap keuntungan dan kerugian serta konsekuensi hukum atas suatu kegiatan tertentu.
Penyerahan hasil	Kegiatan serah terima hasil pengadaan ke instansi berwenang	

G. Permasalahan Dalam Penerapan Asas Keterbukaan

1. Harapan

Asas keterbukaan dalam kegiatan pengadaan tanah, di tujuikan agar dalam setiap kegiatan pengadaan tanah di jalankan dengan transparan. Asas ini membuka hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif dan tetap memperhatikan perlindungan terhadap hak asasi pribadi, golongan dan rahasia negara (UU No. 28 Tahun 1999). Sejalan dengan itu Somarjono (2007) bahwa sebagai implementasi asas keterbukaan dalam proses pengadaan tanah, masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti kerugian, jadwal pembangunan, rencana pemukiman kembali dan lokasi pengganti (bila ada), serta hak masyarakat untuk menyampaikan keberatan (Baihaqi 2009).

Dengan penerapan asas keterbukaan itu masyarakat yang berhak dapat di penuhi hak-

haknya, ini sejalan dengan perumusan Prinsip-prinsip Perumusan UU 2/2012:

- Tanah untuk kepentingan umum harus tersedia;
- Hak masyarakat diakui dan diperlakukan secara adil;
- Spekulasi tanah teratasi.

Penerapan asas ini dimulai sejak adanya rencana pembangunan dengan sosialisasi kepada masyarakat yang berhak baik melalui media cetak maupun elektronik serta media sosial (web) di tempat instansi yang memerlukan tanah. Dengan adanya informasi ini diharapkan masyarakat tidak melepas hak atas tanahnya kepada orang lain (spekulan) dan masyarakat dapat mengetahui manfaat dan kemungkinan dampaknya, dalam melakukan sosialisasi bisa dilakukan beberapa kali baik secara bersama-sama maupun berkelompok, hal ini di tujuikan untuk memberikan penjelasan dengan baik.

Tahapan selanjutnya adalah pendataan awal, dalam tahap ini agar di ketahui obyek dan subyek maka dilakukan dengan berinteraksi dengan pihak yang berhak serta aparat desa. Tahapan berikutnya adalah konsultasi publik, kegiatan ini dimaksudkan agar tercapai kesepakatan dan kesepahaman antara berbagai pihak yang terkait dengan kegiatan pengadaan tanah. Apabila kesepakatan dan kesepahaman telah terjadi proses pengadaan tanah akan relatif lebih lancar, walaupun untuk mencapai kesepakatan dan kesepahaman bukan suatau yang mudah. Tahapan selanjutnya dalam penerapan asas keterbukaan adalah tahapan dimana masyarakat boleh mengajukan keberatan kepada gubernur dan kepada pengadilan apabila penetapan lokasi pengadaan tanah telah diumumkan oleh gubernur.

Tahapan verifikasi dan inventarisasi merupakan tahapan selanjutnya di dalam penerapan asas keterbukaan ini. Tahap ini menghasilkan produk akhir berupa peta bidang tanah dan daftar nominatif. Asas keterbukaan di implementasikan pada saat pengambilan data dengan melakukan interaksi dengan masyarakat yang berhak. Selain itu memberikan kesempatan pada masyarakat untuk mengajukan keberatan pada saat pengumuman

dan ditindaklanjuti dengan melakukan verifikasi atau pembetulan yang diperlukan.

Setelah penunjukan tim penilai tanah independen melalui mekanisme lelang jasa, dengan bekal daftar nominatif dan peta bidang tanah yang telah diumumkan kepada masyarakat yang berhak, maka tim penilai independen melakukan tugasnya untuk menilai besaran ganti kerugian yang di dapat oleh masing-masing masyarakat yang berhak. Hasil penilaian ini merupakan hak mutlak dari tim penilai dan tidak boleh diubah oleh pihak lain. Selain itu hasil penilaian tim penilai inilah yang dijadikan dasar oleh penitia pengadaan tanah untuk bermusyawarah dengan masyarakat yang berhak dalam penentuan bentuk ganti kerugian.

Musyawarah penentuan bentuk ganti kerugian dilakukan untuk mencari titik temu bentuk ganti kerugian, sedangkan untuk besaran ganti kerugian adalah hak dari penilai independen. Dalam proses musyawarah seharusnya para pihak berkedudukan seimbang atau sejajar. Sumarjono (2007) menyatakan bahwa persyaratan yang diperlukan untuk tercapainya musyawarah secara sukarela dan bebas adalah:

- a) Ketersediaan informasi yang jelas dan menyeluruh tentang kegiatan tersebut;
- b) Suasana yang kondusif untuk musyawarah;
- c) Keterwakilan para pihak;
- d) Kemampuan para pihak untuk melakukan negosiasi.

Bila hal-hal seperti jaminan bahwa tidak ada tipuan, kecurangan aparat, paksaan, intimidasi, atau kekerasan dalam proses musyawarah, dan pembayaran ganti rugi dilanggar yang terjadi adalah kesepakatan semu (Yusri 2014). Seperti dikemukakan dalam hasil penelitian Tianlajanu (2014) bahwa “dalam pelaksanaan musyawarah mengenai penetapan ganti rugi tanah kas desa di desa Dibal dilaksanakan dengan para pihak memilik kedudukan yang sama/sejajar. Para pihak yang dimaksud adalah panitia pengadaan tanah kabupaten dan perangkat desa Dibal. Setiap pihak diberikan kesempatan yang sama untuk mengajukan usul/pendapat, sehingga musyawarah dapat berlangsung secara kekeluargaan”.

Lebih lanjut Purnayudha (2010) dalam tesisnya menyatakan bahwa “musyawarah harus terjadi tanpa tekanan (sukarela), dan dilakukan antar pihak-pihak yang berkedudukan sejajar (“saling”). Apabila di dalam musyawarah bentuk ganti kerugian masyarakat tidak sepakat mengeni besaran bentuk ganti kerugian, maka tim penilai independenlah yang mempertimbangkan bisa tidaknya keberatan itu diakomodir. Selain itu musyawarah ini telah memenuhi prinsip *Free* dari FPIC dimana kesepakatan hanya mungkin dilakukan di atas berbagai pilihan bebas masyarakat dan persetujuan dikatakan tidak sah jika diperoleh melalui atau berlangsung di bawah tekanan maupun manipulasi (Steni 2010).

2. Realitas di Lapangan

Penerapan asas keterbukaan dalam proses pengadaan tanah bukan hanya mengakibatkan transparansi informasi dan diakomodirnya hak-hak masyarakat yang berhak dengan lebih adil sesuai prinsip FPIC, akan tetapi juga mempunyai dampak yang negative, antara lain:

a) Spekulasi tanah masih tetap ada

Spekulasi tanah dalam suatu kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pasti masih akan selalu terjadi. Salah satu penyebabnya adalah ketimpangan ekonomi di Indonesia, disatu sisi ada masyarakat dengan perekonomian lemah yang sangat membutuhkan dana segar untuk kelangsungan hidup, sedangkan di sisi lain ada para pemodal yang bertindak sebagai spekulasi tanah. Ketimpangan ini mengakibatkan timbulnya asimetri informasi dimana pihak dengan sumber daya yang lebih baik akan dapat mengakses informasi yang lebih dari segi kualitas dan kuantitas. Berpegang pada prinsip *Informed* dan *Prior* pada FPIC maka untuk mengatasi hal itu di perlukan sosialisasi yang cukup secara kuantitas dan kualitas kepada masyarakat yang berhak dan terdampak. Sosialisasi tersebut mencakup tentang tentang pentingnya tidak mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain, agar masyarakat yang berhak dapat memperoleh

ganti kerugian dengan harga yang baik.

- b) Harga tanah yang cenderung meningkat Kenaikan harga tanah di lokasi dan sekitar tempat kegiatan pengadaan tanah adalah suatu yang sangat wajar sampai saat ini. Hal ini disebabkan karena adanya harapan *scarcity* tanah, dimana tanah merupakan sumber daya yang tidak dapat bertambah. Sifat tanah tersebut menjadikan permintaan kuantitas tanah akan selalu lebih besar dari jumlah penawaran/ menjual/ melepaskan hak tanah yang ada. Untuk menyelesaikan permasalahan ini bisa diatasi dengan:
- 1) memberikan tanah pengganti kepada pihak terdampak dengan lokasi berbeda/ agak jauh dari lokasi pengadaan;
 - 2) memberikan ganti rugi berupa uang, yang dimungkinkan untuk membeli tanah pengganti di sekitar lokasi;
 - 3) memberikan uang panjar terhadap tanah yang akan di beli dengan perjanjian akan dibayar bila ganti ruginya telah dilaksanakan.
- c) Pihak yang tidak berkepentingan ikut bermain

Kelangkaan (*scarcity*) tanah dan asimetri informasi menarik banyak pihak tertarik untuk mendapat keuntungan sebesar-besarnya dalam suatu proyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Selama ini juga ditambah dengan lemahnya fungsi kontrol dari pemerintah baik pusat maupun daerah, sehingga berujung proyek yang tidak selesai karena konflik dan sengketa dengan masyarakat di lokasi.

Sejalan dengan penerapan *Free and Prior Informed Consent* (FPIC), Steni (2010) mengemukakan bahwa FPIC bukan proses gelondongan atau sekali jadi, tetapi proses yang terus dilakukan tidak hanya ketika proyek hendak diusulkan tetapi juga pada saat proyek dilaksanakan hingga proyek berakhir. Artinya, setiap aktivitas dalam proyek yang berpengaruh terhadap komunitas harus menempuh proses FPIC. Komunitas memiliki hak veto

untuk menentukan setuju atau tidak atau merumuskan opsi lain terhadap suatu proyek pembangunan tersebut. Jika tidak setuju maka pengajuan atau pelaksanaan proyek tersebut harus dihentikan. Jika ada opsi lain maka opsi-opsi tersebut harus masuk dalam kerangka perbaikan rencana atau implementasi proyek.

Penerapan FPIC yang mengedepankan kepentingan masyarakat dapat membantu meningkatkan pemahaman masyarakat yang berhak dan terdampak kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Apabila mereka sadar akan hak dan kewajibannya sebagai warga negara dalam pembangunan, maka akan meminimalisir adanya pihak lain yang ingin mengambil keuntungan.

H. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan mengenai implementasi asas keterbukaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sesuai dengan Undang-undang No 2 tahun 2012, maka dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban pertanyaan yang menjadi acuan kajian dalam artikel ini:

- 1) Dalam implementasi asas keterbukaan terjadi *gap* antara penerapan dalam harapan dan realitas di lapangan;
- 2) *Gap* tersebut bersumber pada kelangkaan sumber daya/ tanah, ketimpangan ekonomi dan asimetri informasi diantara para pihak yang terlibat;
- 3) *Gap* yang terjadi dalam implementasi asas keterbukaan signifikan dengan adanya peran informasi dalam pengadaan tanah.

Penerapan asas keterbukaan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sesuai dengan Undang-undang No 2 tahun 2012, memang suatu yang harus dilakukan, tetapi harus disertai dengan tiga hal penunjangnya. Pertama, harus di ikuti oleh pemberian pemahaman tentang hak dan kewajiban masyarakat sebagai warga negara dalam mendukung pelaksanaan pembangunan. Kedua, peran pemerintah dalam melindungi warganya dari speku-

lan. Dan ketiga, memberikan pendampingan sebelum dan sesudah kegiatan pengadaan tanah dan membantu dalam permasalahan mendapatkan tanah pengganti.

Proses pengadaan tidak sekedar prosedur dan mekanisme kaku, tetapi di dalamnya melibatkan manusia sebagai subyek dan obyek. Untuk itu perlu pendekatan yang humanis dalam menyelesaikan permasalahan yang ada. Pengadopsian metode FPIC dapat menjadi solusi dalam menutup *gap* atau celah antara harapan dan realitas implementasi asas keterbukaan. Steni (2010) menyatakan "FPIC merupakan konsep yang menekankan pelaksanaan negosiasi yang sederajat antara masyarakat dengan aktor di luarnya dimana masyarakat diberi hak penuh untuk menentukan prioritas atas wilayahnya. Singkatnya, masyarakat memiliki kedaulatan atas haknya. Hal itu berarti penolakan masyarakat atas pelaksanaan suatu proyek atau kegiatan pembangunan harus diterima sebagai kewajiban pihak lain (negara dan pemodal)". Hal ini dapat meminimalisir terjadinya konflik, terutama konflik pertanahan antara pemrakarsa proyek dengan warga terdampak (Sawit Watch 2011).

Selain itu, dalam pelaksanaannya penyampaian informasi harus sejalan dengan UU No 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik. Menurut undang-undang ini informasi mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam hal ini termasuk rencana awal penjualan atau pembelian tanah atau property, masuk pada bagian Informasi yang Dikecualikan (Pasal 17) karena digolongkan dalam informasi yang merugikan ketahanan ekonomi nasional. Pemberian informasi yang ada hanya dibatasi hanya pada pihak-pihak yang berkepentingan saja. Diharapkan melalui peraturan ini akan meminimalisir munculnya spekulasi tanah yang akan merusak harga di lokasi akuisisi dan kerugian pemilik asli.

Daftar Pustaka

- Aziz AT, 2013, 'Masalah pengadaan Tanah Untuk Pembangunan PLTU Di Batang', *Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM-STPN*, No.40.
- Baihaqi, 2009, 'Landasan yuridis terhadap aturan hukum tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum', *Jurnal Ilmiah Peuradeun International Multidisciplinary*, Vol II, No. 02.
- Baridwan 2003, 'Good Corporate Governance: Aturan-aturan dalam Governing Mechanism', *Seminar Sehari Issue Application & Research In Corporate Governance Dalam Rangka Launching Pusat Studi Corporate Governance*, FE UTY.
- Eisenhardt 1989, *Agency Theory: An Assessment and Review Academy of Mangement Review*, 14. P57-74.
- Marbun, M 1987, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty, Yogyakarta.
- Mujiburohman, DA dan Kusmiarto 2013, 'Aspek Hak Asasi Manusia Dalam Pengadaan Tanah', *Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM-STPN* No 40.
- OECD 1999. *OECD Priciple of Corporate Governance*.
- Padjo, M dan Salim, MN 2014, "Memetakan konflik dalam pengadaan tanah Bandara Komodo", *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan*, No.40 Tahun 13, hlm. 545-562.
- Purnayudha, DC 2010, 'Permasalahan Hukum Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Lingkar Selatan Di Kecamatan Sidomukti Salatiga', Tesis pada Universitas Diponegoro, Semarang.
- Sumarjono, MSW 2007, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.
- Rahardjo,S 2006, *Membedah Hukum Progresif*, PT Kompas Media Nusantara, Jakarta.
- ____ 2011, *Rumah Konunikasi, Peluang Kajian Keterbukaan Informasi Publik*.
- Sawit Watch 2011, Modul FPIC.
- Scott, 2000, *Financial Accounting Theory, Second Edition*, Prentice Hall, Canada.
- Shohibuddin, M 2019, 'Memahami dan menanggulangi persoalan ketimpangan agraria',

Jurnal Agraria dan Pertanahan, Vol 5 No 1.

Suntoro, A 2019, 'Penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum: perspektif HAM', *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan*, vol. 5, no. 1, hlm. 13-25.

Steni, B 2010, 'Mengenal Free and Prior Informed Consent (FPIC)', diakses terakhir 21 April 2010, <https://perkumpulanwallacea.wordpress.com/2014/07/23/mengenal-free-and-prior-informed-consent-fpic/>.

Tianlajanu, A 2014, 'Legalitas Pelepasan Tanah Kas Desa Dibal Untuk Pembangunan Jalan TOL Solo Mantingan', Skripsi pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.

Wattimena, RAA, 2007, *Melampaui Negara Hukum Klasik, Locke-Rousseau-Habermas*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta.

Yusri M, 2012, 'Analisis yuridis, ekonomi dan politik dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum', *Jurnal Iptek Pertanahan*, Vol 2 No 1.