



Journal of Sharia and Law

Vol. 2 , No.4 Oktober 2023, h. 1245-1259

Editorial Office: Faculty of Syari'ah and Law Sultan Syarif Kasim State Islamic University, Riau-Indonesia. Jl. H.R Soebrantas KM. 15 Pekanbaru, Riau.

Website: <https://jom.uin-suska.ac.id/index.php/jurnalfsh/login>.

E-ISSN: 2964-7436

Journal of Sharia and Law **Gissanti Galuh Faradita, Asril, Ilham Akbar: Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**

PEMBERIAN GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Gissanti Galuh Faradita¹

Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau

E-mail: punyambak03@gmail.com

Asril²

Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau

E-mail: asriluin@gmail.com

Ilham Akbar³

Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau

E-mail: ilham.unilak@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini di latar belakang dengan adanya permasalahan yang terjadi dalam proses ganti rugi terhadap pembangunan perairan/waduk perkantoran di Kelurahan Tuah Negeri, Kecamatan Tenayan Raya, terdapat 6 bidang tanah yang sudah dibayarkan, sedangkan 2 bidang tanah lagi dalam masalah pembayaran. Sehingga pembangunan perairan/waduk perkantoran di Kelurahan Tuah Negeri tersebut belum selesai ganti rugi terhadap sebagian lahan masyarakat. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana pemberian ganti kerugian untuk kepentingan umum di Kelurahan Tuah Negeri, serta apa faktor penghambat pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah di Kelurahan Tuah Negeri. Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum sosiologis, yaitu penelitian lapangan yang menggunakan metode pendekatan yuridis empiris yakni melihat sesuatu kenyataan hukum di dalam masyarakat. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah purposive sampling. Sumber data dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif dan penarikan kesimpulan secara induktif. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Kelurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya belum berjalan secara optimal berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini karena dinas belum membayar ganti kerugian sesuai dengan perjanjian dan tidak tepat waktu dalam mengganti atau membayar ganti kerugian lahan atau tanah tersebut. Adapun faktor penghambat pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah di Kelurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya diantaranya adalah terdapat permasalahan dikalangan dinas dalam melakukan

pembayaran tanah atas kepemilikan Anita sebanyak 2 bidang tanah dan keterbatasan anggaran pemerintah kota Pekanbaru.

Kata Kunci : Ganti Rugi, Tanah, Kepentingan Umum

Abstract

This research is based on the problems that occurred in the compensation process for the construction of office waters/reservoirs in Tuah Negeri Village, Tenayan Raya District, there are 6 plots of land that have been paid for, while 2 plots of land are in payment problems. So the construction of water/office reservoirs in Tuah Negeri Subdistrict has not yet been completed, compensation for some of the community's land has not been completed. The formulation of the problem in this research is how to provide compensation for public interests in Tuah Negeri Village, as well as what are the inhibiting factors in providing compensation in land acquisition in Tuah Negeri Village. This research is a type of sociological legal research, namely field research that uses an empirical juridical approach method, namely looking at legal realities in society. The sampling technique in this research is purposive sampling. Sources of data in this study are primary data and secondary data. The analysis used is qualitative analysis and inductive conclusion drawing. The implementation of providing compensation in land acquisition based on Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Public Use in Tuah Negeri Village, Tenayan Raya District has not run optimally based on statutory regulations. This is because the department has not paid compensation in accordance with the agreement and is not timely in replacing or paying compensation for land or lands. The inhibiting factors for providing compensation in land acquisition in Tuah Negeri Village, Tenayan Raya District include problems among the department in carrying out land payments for Anita's ownership of 2 plots of land and the limited budget of the Pekanbaru city government.

Keywords : Compensation, Land, Public Interest

PENDAHULUAN

Manusia dalam hidup dan kehidupannya, tidak dapat terlepas dari “tanah” mulai semenjak manusia lahir hingga matipun tanah akan terus menjadi bagian dari kehidupannya, sebab hal yang paling hakiki sekalipun yakni mati pun manusia butuh tanah. Oleh karenanya tanah menjadi kebutuhan dasar manusia. Disamping itu tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia.¹

Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana amanat Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Indonesia perlu melaksanakan pembangunan. Pembangunan pada hakikatnya merupakan pekerjaan rumah bagi setiap negara berkembang, seperti halnya Indonesia. Dalam rangka mewujudkan pembangunan tersebut, banyak hal yang diperlukan oleh pemerintah, diantaranya adalah tanah yang luas dan strategis. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut maka pemerintah melakukan pengadaan tanah.

¹Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah, 2004), h.1

Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah dalam rangka memperoleh tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Hal ini menunjukkan bahwa proses pengadaan tanah tidaklah sederhana, karena berkaitan langsung dengan hak-hak pihak tertentu (masyarakat) atas tanah.²

Pengadaan tanah bagi pemenuhan kebutuhan untuk pembangunan di Indonesia semakin meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun sebagai tempat untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan hal tersebut akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.³

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka mewujudkan hak atas tanah serta pengadaan tanah bagi pembangunan di Indonesia didasari sebagaimana Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat."⁴

Harga tanah yang semakin mahal membuat pemerintah semakin sulit melakukan pembangunan untuk penyediaan prasarana dan kepentingan umum di satu pihak pemerintah memerlukan areal tanah yang cukup luas. Pada pihak lain pemegang hak atas tanah yang akan digunakan tanahnya oleh pemerintah untuk kepentingan pembangunan tidak boleh dirugikan.⁵

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pengadaan tanah dapat dilakukan oleh pihak swasta dan pemerintah. Dalam hal pengadaan tanah oleh pihak swasta, maka cara-cara yang dilakukan adalah melalui jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan, yang dapat dilakukan secara langsung antara pihak yang berkepentingan misalnya antara pengembang dengan pemegang hak dengan pemberian ganti kerugian yang besar atau jenisnya ditentukan dalam musyawarah. Sedangkan dalam hal pengadaan tanah oleh pemerintah atau pemerintah daerah untuk pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum dapat dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, atau juga dengan pencabutan hak atas tanah dilakukan dengan musyawarah

² Putri Lestari, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila, *SIGN Jurnal Hukum Vol. 1, No. 2 Maret 2020*, h.72

³ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Ed. 1, Cet. 2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h.45

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta: Djembatan, 2005), h.3

⁵ *Ibid.*, h 4

dengan tujuan memperoleh kesepakatan mengenai pelaksanaan pembangunan di lokasi yang ditentukan, beserta bentuk dan besar ganti kerugian.⁶

Pengambilan tanah-tanah penduduk untuk kepentingan pembangunan atau penyelenggaraan kepentingan umum dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara antara lain meliputi:

1. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan tanah)
2. Pencabutan hak atas tanah
3. Perolehan tanah secara langsung (jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela)

Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan.

Proses pembebasan tanah tidak akan pernah lepas dengan adanya masalah ganti rugi, maka perlu diadakan penelitian terlebih dahulu terhadap segala keterangan dan data yang diajukan dalam mengadakan taksiran (*appraisal*) pemberian ganti rugi. Apabila telah tercapai suatu kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka baru dilakukan pembayaran ganti rugi kemudian dilanjutkan dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menjelaskan bahwa⁷ :

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.”

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum ditindak lanjuti dengan terbitnya Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan beberapa tahapan, yaitu:⁸

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.
- b. Penilaian ganti kerugian
- c. Musyawarah penetapan ganti kerugian Pemberian ganti kerugian
- d. Pemberian ganti kerugian
- e. Pelepasan tanah instansi

Ganti kerugian merupakan hal yang paling penting dalam proses pengadaan tanah. Ganti rugi adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang

⁶Abuyazid Bustomi, Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *Jurnal Volume 16 Nomor, September Tahun 2018*, h 241

⁷ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

⁸ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), h.280

hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum menyatakan bahwa ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah.

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum menjelaskan bahwa pengadaan tanah bagi kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas⁹:

- a. Kemanusiaan
- b. Keadilan
- c. Kemanfaatan
- d. Kepastian
- e. Keterbukaan
- f. Kesepakatan
- g. Keikutsertaan
- h. Kesejahteraan
- i. Keberlanjutan
- j. Keselarasan

Peran Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 diatas yang terlibat atas pengadaan tanah agar melepaskan hubungan hukum antara pemilik lahan ke pihak lainnya haruslah dilaksanakan untuk perluasan guna keperluan bersama dengan memberikan ganti rugi.¹⁰ Para pemegang hak atas tanah diusahakan menempuh jalan musyawarah untuk pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini agar seimbang.

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dikatakan bahwa¹¹ :

“Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.

Mekanisme musyawarah yang seharusnya menjadi sarana untuk mencari jalan tengah dalam menentukan besarnya ganti kerugian seringkali tidak mencapai kata sepakat dan karenanya dengan alasan kepentingan umum, maka pemerintah melalui panitia pengadaan tanah dapat menentukan secara sepihak besarnya ganti rugi. Masalah ganti rugi ini menjadi komponen yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah. Negosiasi mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sering kali menjadi proses yang paling panjang dan berlarut-larut akibat tidak adanya titik temu yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan.¹²

Tanah merupakan masalah bangsa dan Negara, dan juga masalah bagi kita semua. Dalam perkembangannya masalah tanah makin kompleks, sehingga dimensinya

⁹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum

¹⁰ Efendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1999), h 38

¹¹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum

¹² Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Jakarta: Jala Permata, 2007), h.5

pun bertambah terus mengikuti dinamika derap langkah pembangunan bangsa ini, antara lain dimensi yuridis, ekonomis, politis, sosial, religious magis, bahkan bagi Negara tanah mempunyai dimensi strategis. Karena itu sangat ironis kalau masalah tanah tidak ditangani secara sungguh-sungguh oleh pemerintah.¹³

Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara. Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian. Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk¹⁴:

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. permukiman kembali; Yang dimaksud dengan “permukiman kembali” adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada Pihak yang Berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses Pengadaan Tanah
- d. kepemilikan saham; atau Yang dimaksud dengan “bentuk ganti kerugian melalui kepemilikan saham” adalah penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum terkait dan/atau pengelolaannya yang didasari kesepakatan antarpihak.
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak misalnya gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d.

Kemudian lebih rinci diatur dalam Pasal 126 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa¹⁵:

1. Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan:
 - a. secara langsung oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dengan Pihak yang Berhak, dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati, atau
 - b. dengan menggunakan tahapan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.
2. Penetapan Lokasi untuk tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diterbitkan oleh bupati/wali kota.

¹³ Darwin Ginting, *Kapita Selekta Hukum Agraria*, (Jakarta: Fokusindo Mandiri, 2013), h 122

¹⁴ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum

¹⁵ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

3. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.
4. Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah dan rencana kerja Instansi yang Memerlukan Tanah.
5. Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat disusun berdasarkan muatan dan studi kelayakan minimal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 7.
6. Penilaian tanah dalam rangka Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Instansi yang Memerlukan Tanah menggunakan hasil penilaian jasa Penilai.

Instansi yang memerlukan tanah adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten kota, badan bank tanah dan badan hukum milik negara/badan usaha milik negara/badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus pemerintah pusat/pemerintah daerah atau badan usaha yang mendapat kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus pemerintah pusat/pemerintah daerah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum.

Ganti kerugian dalam bentuk uang dalam pengadaan tanah, berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk. Validasi tersebut dilaksanakan dalam waktu paling lama tiga hari kerja sejak berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian. Pemberian ganti kerugian dilakukan dalam waktu paling lama tujuh hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah.¹⁶

Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang luasnya kurang dari satu hektar menurut Pasal 59 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 di ubah dengan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dijelaskan bahwa¹⁷:

¹⁶ Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

¹⁷ 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 di ubah dengan Presiden Nomor 65

- (1) Bentuk dan/atau besarnya ganti rugi pengadaan tanah secara langsung ditetapkan berdasarkan musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan pemilik.
- (2) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berpedoman pada NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan di sekitar lokasi.

Sejak Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah diberlakukan, secara simultan daerah otonom melaksanakan semua urusan ini sesuai dengan kewenangan yang dimiliki masing-masing daerah otonom. Dalam pelaksanaannya, daerah diberi ruang untuk mengembangkan kreatifitas sesuai dengan kondisi dan situasi masing-masing daerah. *Outcome* yang dihasilkan beragam antara daerah otonom yang satu dibandingkan dengan daerah otonom yang lain. Tanah memiliki karakteristik tersendiri dibandingkan sumber daya lainnya serta berperan untuk kelangsungan hidup bangsa, untuk kepentingan umum dan untuk kepentingan kelestarian lingkungan hidup (*sustainability*). Oleh karena itu, sumber daya tanah, ini perlu diatur dengan sangat bijaksana dengan tanpa mengurangi prinsip otonomi daerah.¹⁸

Di Kota Pekanbaru sedang dilakukan pembangunan perairan/waduk perkantoran yaitu di Kelurahan Tuah Negeri, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru dan pembangunan tersebut dilakukan proses ganti rugi lahan masyarakat. Luas keseluruhan yang direncanakan untuk pembangunan perairan/waduk perkantoran tersebut seluas 5 Ha. Sehingga kemudian baru dilakukan pembebasan lahan dan ganti kerugian lahan masyarakat diantaranya tanah milik Ahmad Saropi seluas 2.000 M² dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp. 434.000.000.00 (empat ratus tiga puluh empat juta rupiah), tanah milik Rio Superi seluas 2.000 M² dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp. 434.000.000.00 (empat ratus tiga puluh empat juta rupiah), tanah milik Suwarsi seluas 3.300 M² dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp. 716.100.000.00 (tujuh ratus enam belas juta seratus ribu rupiah), tanah milik Mimis Yulita seluas 2.350 M² dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp. 510.300.00 (lima ratus sepuluh juta tiga ratus ribu rupiah), tanah milik Wisman Tanjung seluas 2.356 M² dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp. 510.901.00 (lima ratus sepuluh juta sembilan ratus satu ribu rupiah)

Kemudian tiga bidang tanah tanah milik Anita, luas tiga bidang tanah tersebut yaitu bidang tanah pertama memiliki luas 3.178 M² dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp. 686.474.000.00 (enam ratus delapan puluh enam juta empat ratus tujuh puluh empat ribu rupiah), bidang tanah kedua memiliki luas 4.661 M² dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp. 896.174.000.00 (delapan ratus Sembilan puluh enam juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah) dan bidang tanah ketiga memiliki luas 1.147 M² dengan

Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

¹⁸ Mohammad Mulyadi, Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Jakarta Utara, *Jurnal Aspirasi Vol. 8 No. 2, Desember 2017*, h.146

nilai ganti kerugian sebesar Rp. 268.116.000.00 (dua ratus enam puluh delapan juta seratus enam belas ribu rupiah).

Permasalahan yang terjadi dalam proses pembayaran ganti rugi lahan oleh Dinas Pertahanan dalam pembagunan perairan/waduk perkantoran di Kelurahan Tuah Negeri, Kecamatan Tenayan Raya ialah Anita selaku penerima ganti rugi pembagunan mengadu ke DPRD Pekanbaru karena belum mendapatkan uang ganti kerugian. Melalui kuasa hukumnya Nuriman mengatakan, berawal dari kebijakan Pemko Pekanbaru untuk melakukan pengadaan tanah pengairan/waduk Perkantoran di Kelurahan Tuah Negeri, Kecamatan Tenayan Raya, maka dilakukan pembebasan tanah melalui ganti rugi terhadap masyarakat pemilik tanah yang terkena kebijakan tersebut, salah satunya Anita yang memiliki tiga bidang tanah.¹⁹

Anita memiliki tiga bidang tanah dalam proses ganti rugi lahan dalam pembangunan perairan/waduk perkantoran di Kelurahan Tuah Negeri, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru. Adapun luas tiga bidang tanah tersebut yaitu bidang tanah pertama memiliki luas 3.178 M², bidang tanah kedua memiliki luas 4.661 M², dan bidang tanah ketiga memiliki luas 1.147 M².

Dalam ketiga bidang tanah miliknya tersebut baru satu bidang tanah yang sudah dibayarkan ganti kerugian oleh Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru yaitu bidang tanah yang memiliki 3.178 M² dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp. 686.474.000.00 (enam ratus delapan puluh enam juta empat ratus tujuh puluh empat ribu rupiah). Sedangkan dua bidang tanah miliknya tersebut belum dibayarkan gantinya oleh Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan ialah penelitian hukum sosiologis, dimana dilakukan dengan cara mengkaji hukum dalam realita di lapangan atau kenyataan di dalam masyarakat.²⁰ Sifat penelitian ini ialah deskriptif²¹. Adapun metode pendekatan yang di gunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris atau sosiologi hukum. Lokasi penelitian yang akan diteliti yaitu di Kelurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru, Provinsi Riau.

Selain itu, adapun Populasi adalah keseluruhan sampel penelitian atau objek yang akan diteliti. Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah dari Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru yaitu Kepala Dinas, Camat Tenayan Raya, dan pemilik tanah yang menerima ganti kerugian. Sampel adalah sebagian yang diambil dari seluruh objek yang diteliti dan dianggap mewakili seluruh populasi.²² Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah *purposive sampling*. *Purposive sampling* adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan khusus sehingga layak

¹⁹ <https://wwwmcakaplah.com/berita/baca/87320/2022/07/21> diakses pada tanggal 31 Juli 2022, pukul 20:00 WIB

²⁰ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), h 118

²¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012), h. 14

²² Juliansyah Noor, *Metode Penelitian Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Grub, 2011), h,155

dijadikan sampel. Sumber data yang digunakan adalah Data primer, Data skunder. Penelitian menggunakan teknik pengumpulan data yaitu Observasi, Wawancara, Dokumentasi. Metode penelitian yang peneliti gunakan adalah secara deduktif.

PEMBAHASAN

A. Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kelurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya

1. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang oleh Dinas Pertanahan

Ganti kerugian merupakan hal yang paling penting dalam proses pengadaan tanah. Ganti rugi adalah pemberian atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Di Kota Pekanbaru sedang dilakukan pengadaan tanah untuk pembangunan perairan/waduk perkantoran. Dan pembangunan tersebut dilakukan proses ganti rugi lahan masyarakat. Luas keseluruhan yang direncanakan untuk pembangunan perairan/waduk perkantoran tersebut seluas 5 Ha. Sehingga kemudian dilakukan pembebasan lahan dan ganti kerugian terhadap beberapa bidang lahan masyarakat.²³

Dalam pelaksanaan pemberian ganti kerugian ini, didalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, dan bentuk lain oleh kedua belah pihak. Namun, pada kenyataannya pemberian ganti kerugian ini belum terlaksana dengan baik sesuai perjanjian.

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang diatur sebagaimana berikut ini:

- a. Ganti kerugian dalam bentuk uang diberikan dalam bentuk mata uang rupiah.
- b. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.
- c. Validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk dilaksanakan dalam waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian.
- d. Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak.
- e. Pemberian ganti kerugian dilakukan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh Pelaksanan Pengadaan Tanah.

Pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah tanah untuk kepentingan umum ini belum seutuhnya selesai terhadap sebagian lahan masyarakat, karena ada permasalahan ganti rugi atas nama Anita yang belum selesai oleh Dinas

²³ Aribudi Sunarko, (Kepala Bidang Pengadaan Tanah Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru), *Wawancara*, Tanggal 4 Juli 2023

Pertanahan²⁴. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang, memang belum diganti oleh Dinas Pertanahan tetapi hanya sebagian, yaitu satu dari dua bidang tanah yg kepemilikannya punya Anita. Yang dimana satu bidang sudah dibayar pada 2021, dan dua bidang lagi lagi proses ganti rugi pada tahun ini 2023.²⁵

Ibu Anita mengatakan bahwa ada tanah beliau yang dilakukan pengadaan tanah untuk waduk perkantoran di Kelurahan Buah Negeri. Ada 3 bidang tanah Ibu Anita dalam proses ganti rugi lahan terhadap pembangunan perairan/waduk di Kelurahan Buah Negeri ini.

Adapun luas bidang tanah tersebut yaitu bidang pertama dengan luas 3.163 M², bidang tanah kedua memiliki luas 4.661 M², dan bidang tanah ketiga memiliki luas 1.147 M². Dalam ketiga bidang tanah tersebut baru satu bidang tanah yang sudah dibayarkan ganti kerugian oleh Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru yaitu bidang tanah yang memiliki luas 3.163 M² dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp. 686.474.000.00 (enam ratus delapan puluh enam juta empat ratus tujuh puluh empat ribu rupiah). Sedangkan dua bidang tanah lagi belum dibayarkan ganti ruginya oleh Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru. Dan masih ada dua bidang tanah yang masuk dalam tunda bayar yang belum di ganti rugi oleh Dinas Pertanahan, yaitu 2 bidang tanah sebanyak 1,2 M.²⁶

Peraturan Kepala BPN mengatur bahwa pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dilakukan melalui jasa perbankan atau pemberian secara tunai yang disepakati antara pihak yang berhak dan instansi yang memerlukan tanah.²⁷ Peraturan Kepala BPN pun menegaskan bahwa pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang, didokumentasikan dengan foto/video.²⁸

Apabila uang ganti rugi telah diberikan dari pihak yang mengadakan pembebasan ke pemegang hak milik atas tanah maka pemeganghak wajib melepaskan hak milik tersebut, ganti rugi ituselesaiditentukanbersamaan dengan harga tanah yang sebetulnya. Maka tentu pengertian uang ganti itu serupa dengan harga tanah.

Dari wawancara yang peneliti lakukan terhadap beberapa informan, dapat disimpulkan bahwa Dinas Pertanahan belum menjalankan perjanjiannya atau memberikan ganti kerugian dalam bentuk uang yang tertera dalam Undang-Undang Dasar Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, dan ini tidak sesuai dengan Undang-Undang tersebut.

2. Tidak sesuai hasil musyawarah antara dinas dan pemilik tanah

Dalam Undang-Undang Dasar Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, pelaksanaan pemberian pengadaan tanah

²⁴ Peri, (Kepala Seksi Pemerintahan Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru), *Wawancara*, Tanggal 11 Juli 2023

²⁵ Aribudi Sunarko, (Kepala Bidang Pengadaan Tanah Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru), *Wawancara*, Tanggal 4 Juli 2023

²⁶ Anita, (Pemilik Tanah), *Wawancara*, Tanggal 25 Juli 2023

²⁷ Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, Pasal 26 ayat (2)

²⁸ Ibid, Pasal 27 ayat (8).

dilakukan beberapa tahapan, yaitu salah satunya musyawarah penetapan ganti kerugian pemberian ganti kerugian.

Lembaga Peratanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penelitian ganti kerugian.

Langkah-langkah yang dilakukan untuk pelaksanaan pengadaan tanah ganti kerugian ini berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum melalui inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, penilaian ganti kerugian, musyawarah penetapan ganti rugi, pemberian ganti rugi dan pelepasan tanah instansi.²⁹

Terkait pelaksanaan ganti kerugian lahan masyarakat Dinas Pertahanan Kota Pekanbaru berpedoman kepada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum bahwa pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang. Kemudian juga mengacu pada pasal 126 ayat 1 huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaamn Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bahwa dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk kepentingn umum yang luasnya tidak lebih dari 5 Ha, dapat dilakukan secara langsung oleh Instansi terkait yaitu Dinas Pertanahan yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak, dengan cara jual beli.³⁰

Di dalam rumusan a bagian 1 tentang Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang oleh Dinas Pertanahan ganti. Ganti kerugian dalam bentuk uang dalam pengadaan tanah, berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Baggi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk. Validasi tersebut dilaksanakan dalam waktu paling lama tiga hari kerja sejak berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian. Pemberian ganti rugi dilakukan dalam waktu paling lama tujuh hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah.

Dinas Peratanahan dan Pemilik Tanah sudah sepakat dari hasil musyawarah bersama bahwasanya pemberian ganti kerugian 3 bidang tanah itu semua dibayarkan pada tahun 2021, tetapi hanya 1 bidang saja yang telah di bayar oleh Dinas Pertanahan, 2 bidang lagi masuk dala tunda bayar dan belum di ganti atau di bayar hingga saat ini. Ibu Anita selaku pemilik tanah belum mendapatkan semua uang ganti kerugian terhadap pembangunan perairan/waduk perkantoran di Kelurahan Tuah Negeri, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru. Ada tiga bidang

²⁹ Peri, (Kepala Seksi Pemerintahan Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru), *Wawancara*, Tanggal 11 Juli 2023

³⁰ Aribudi Sunarko, (Kepala Bidang Pengadaan Tanah Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru), *Wawancara*, Tanggal 4 Juli 2023

tanah saya dalam proses ganti rugi lahan terhadap pembangunan perairan/waduk perkantoran tersebut, baru satu bidang tanah yang sudah di bayarkan ganti kerugian oleh dinas pertanahan pada tahun 2021.³¹

B. Faktor Penghambat Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Di Kelurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan para responden, para responden mengungkapkan bahwa ada beberapa faktor yang menjadi penghambat pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah tersebut, yaitu:

1. Terdapat permasalahan dikalangan dinas dalam melakukan pembayaran tanah atas kepemilikan Anita sebanyak 2 bidang tanah³²

Sehubungan dengan faktor penghambat pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah di Kelurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan, bapak Aribudi Sunarko mengatakan proses ganti rugi terhadap pembangunan perairan/waduk perkantoran di Kelurahan Tuah Negeri, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru hanya 6 bidang tanah yang sudah dibayarkan, sedangkan 2 bidang tanah lagi dalam masalah dan belum ada ganti rugi.³³

Lalu, Bapak Peri selaku Kepala Seksi Pemerintahan Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru juga mengatakan, faktor penghambat dalam pengadaan tanah ini ialah pembangunan perairan/waduk perkantoran di Kelurahan Tuah Negeri, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru ini belum selesai ganti rugi terhadap sebagian lahan masyarakat, karena ada permasalahan ganti rugi tanah Anita yang belum selesai oleh Dinas Pertanahan.”³⁴

Kemudian daripada itu, Ibu Anita selaku Pemilik Tanah. Ibu Anita mengatakan dari tiga bidang tanah milik Ibu Anita baru satu bidang yang sudah dibayarkan oleh Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru, sedangkan sisanya masuk dalam daftar tunda pembayaran. Permasalahan muncul ketika Ibu Anita mengurus pembayaran ganti rugi, dimana Kepala Dinas Pertanahan mensyaratkan agar tanah Ibu Anita yang diganti rugi dibalik nama terlebih dahulu. Bahkan Ibu Anita harus menandatangani blangko yang berbunyi sudah menerima uang kontan senilai ganti ruginya, seolah-olah Ibu Anita sudah menerima ganti rugi dengan uang kontan. Kemudian Lurah Tuah Negeri juga tidak tau apa yang dimaksud balik nama oleh Kepala Dinas Pertanahan tersebut, karena proses ganti ruginya sudah dilaksanakan semua sampai penandatanganan Berita Acara Pelepasan Hak dan surat tanahnya sudah diserahkan serta sudah disahkan dalam daftar ganti rugi. Oleh karena itu jelas Ibu Anita sangat keberatan karena dahulu tanah Ibu Anita yang satu bidang tidak ada syarat-syarat seperti itu, sedangkan ini dipersulit untuk pencairannya.”³⁵

³¹ Anita, (Pemilik Tanah), *Wawancara*, Tanggal 25 Juli 2023

³² Aribudi Sunarko, (Kepala Bidang Pengadaan Tanah Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru), *Wawancara*, Tanggal 4 Juli 2023

³³ Ibid.

³⁴ Peri, (Kepala Seksi Pemerintahan Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru), *Wawancara*, Tanggal 11 Juli 2023

³⁵ Anita, (Pemilik Tanah), *Wawancara*, Tanggal 25 Juli 2023.

2. Keterbatasan Anggaran Pemerintah Kota Pekanbaru

Faktor penghambat yang kedua ialah keterbatasan anggaran Pemerintah Kota Pekanbaru. Yang mana pemberian ganti kerugian belum terselesaikan karena terbatasnya anggaran kota pekanbaru.

Seperti yang dikatakan Bapak Aribudi Sunarko selaku Kepala Bidang Pengadaan Tanah Dinas Pekanbaru, dari 8 bidang tanah semuanya sudah di proses ganti kerugiannya. Namun, sampai saat ini baru 6 bidang tanah yang dapat dibayarkan dan 2 bidang tanah lagi belum dapat dibayarkan. Dari 3 bidang tanah milik Anita, 1 bidaang sudah dibayar, tetapi 2 bidang tanah lagi belum di lakukan pembayaran karena keterbatasan anggaran pemerintah kota pekanbaru.³⁶

Begitu juga dengan apa yang di katakan oleh Bapak Peri selaku Kepala Seksi Pemerintahan Kecamatan Tenayan Raya, pembangunan perairan/waduk perkantoran di Kelurahan Tuah Negeri ini memang belum selesai ganti rugi terhadap sebagian lahan masyarakat, karena kekurangan anggaran Pemerintah Kota Pekanbaru dan adanya permasalahan ganti rugi yang belum terselesaikan.³⁷

Ibu Aanita selaku pemilik tanah pun berkata demikian juga, Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru belum mengganti rugi tanah ibu anita yang digunakan untuk pembangunan periran/waduk karena dinas tersebut mengatakan bahwa kurangnya atau terbatasnya anggaran pemerintah kota pekanbaru.³⁸

KESIMPULAN

Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Kelurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya belum berjalan secara optimal berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini karena dinas belum membayar ganti kerugian sesuai dengan perjanjian dan tidak tepat waktu dalam mengganti atau membayar ganti kerugian lahan atau tanah tersebut.

Faktor penghambat pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah di Kelurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya diantaranya adalah: (i) terdapat permasalahan dikalangan dinas dalam melakukan pembayaran tanah atas kepemilikan Anita sebanyak 2 bidang tanah; (ii) keterbatasan anggaran pemerintah kota pekanbaru.

DAFTAR PUSTAKA

- Abuyazid Bustomi, Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *Jurnal Volume 16 Nomor, September Tahun 2018*.
Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Ed. 1, Cet. 2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008)
Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011)

³⁶ Aribudi Sunarko, (Kepala Bidang Pengadaan Tanah Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru), *Wawancara*, Tanggal 4 Juli 2023

³⁷ Peri, (Kepala Seksi Pemerintahan Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru), *Wawancara*, Tanggal 11 Juli 2023

³⁸ Anita, (Pemilik Tanah), *Wawancara*, Tanggal 25 Juli 2023

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta: Djembatan, 2005)
- Darwin Ginting, *Kapita Selekta Hukum Agraria*, (Jakarta: Fokusindo Mandiri, 2013)
- Efendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1999)
- <https://www.mcaakaplah.com/berita/baca/87320/2022/07/21> diakses pada tanggal 31 Juli 2022, pukul 20:00 WIB
- Juliansyah Noor, *Metode Penelitian Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Grub, 2011)
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008)
- Mohammad Mulyadi, Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Jakarta Utara, *Jurnal Aspirasi Vol. 8 No. 2, Desember 2017*,
- Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Jakarta: Jala Permata, 2007)
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah, 2004)
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Prediden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah di ubah dengan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, Pasal 26 ayat (2)
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Putri Lestari, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila, *SIGN Jurnal Hukum Vol. 1, No. 2 Maret 2020*, h.72
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukumn Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012)
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria