GANTI RUGI TANAH SISA PADA PEMBANGUNAN JALAN TOL BAKAUHENI-TERBANGGI BESAR: AKIBAT HUKUM DAN KONFLIK PERTANAHAN

(COMPENSATION FOR REMAINING LAND IN THE CONSTRUCTION OF THE BAKAUHENI-TERBANGGI BESAR TOLL ROAD; DUE TO LAWS AND LAND CONFLICTS)

Andriawan Kusuma

Magister Ilmu Hukum Universitas Lampung
andriawankusuma@gmail.com

Abstrak

Pembangunan jalan tol trans sumatera ruas Bakauheni-Terbanggi Besar paket II saat ini menimbulkan ketidakjelasan penghitungan ganti rugi terhadap tanah-tanah sisa, hingga terjadi pengalih fungsian lahan dari tanah sisa yang terkena dampak pembangunan tersebut. Tanah sisa yang dimaksud dalam penelitian ini adalah sisa dari tanah yang sudah diganti rugi oleh instansi yang membutuhkan tanah, dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat namun masih meninggalkan permasalahan yang hingga sampai saat ini belum terselesaikan. Permasalahan dalam penelitian ini berkaitan dengan dasar dan proses penyelesaian ganti rugi terhadap tanah sisa yang kehilangan fungsi sosial dan nilai ekonominya pada pembangunan JTTS Ruas Bakauheni-Terbanggi Besar, Upaya yang harus dilakukan oleh masyarakat terhadap tanah sisa yang kehilangan fungsi sosial dan nilai ekonominya pada pembangunan JTTS Ruas Bakauheni-Terbanggi Besar.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dan yuridis empiris. Penelitian ini dilaksanakan di Desa Serdang Kecamatan tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan. Bertujuan. Penelitian ini menggunakan pendekatan masalah hukum normatif (penelitian hukum kepustakaan). Hasil penelitian ini menunjukan bahwa tanah sisa dapat diklasifikasikan berdasarkan peruntukannya yaitu, pertanian/perkebunan, pemukiman dan tempat usaha yang dikategorikan menjadi 2 (dua) berdasarkan jenis kerugian yang dialami oleh pihak yang berhak yaitu: kerugian ekonomi dan kerugian sosial. Dimana kerugian ekonomi dapat dimintakan ganti kerugian berupa uang sedangkan kerugian sosial dapat diberikan akses jalan menuju tanah sisa sehingga tanah sisa yang kehilangan fungsi sosialnya akan hidup dan nilai ekonomi tanah sisa tersebut tidak akan menurun sehingga tidak akan mengalami kerugian ekonomi.

Kata Kunci: Tanah Sisa, Jalan Tol Trans Sumatera, dan Sosial

Abstract

The development of the Trans Sumatera toll road for the Bakauheni-Terbanggi Besar Section II package currently causes uncertainty in the calculation of compensation for residual lands, so that there is a change in the function of the land from the remaining land affected by the development. The remaining land referred to in this study is the rest of the land that has been compensated by agencies that need land, in this case the Ministry of Public Works and Public Housing but still leaves problems that have not been resolved.

The problem in this study relates to the basis and process of settlement of compensation for the residual land that has lost its social function and economic value in the construction of the JTTS Bakauheni-Terbanggi Besar Section, efforts that must be undertaken by the community for the remaining land that loses social function and economic value in the JTTS development Large Bakauheni-Terbanggi Section. This research is a normative and empirical juridical research. This research was conducted in Serdang Village, tanjung Bintang District, South Lampung Regency. Aiming. This study uses a normative legal problem approach (library research). The results of this study indicate that the remaining land can be classified based on its designation, namely, agriculture / plantation, settlement and place of business which are categorized into 2 (two) based on the type of loss experienced by the rightful parties namely: economic losses and social losses. Where economic losses can be requested for compensation in the form of money

while social losses can be given access roads to the remaining land so that the residual land that loses its social function will live and the economic value of the residual land will not decrease so that it will not suffer economic losses.

Keywords: *Land Remaining, Trans Sumatra Toll Road, and Social*

Cara Mengutip (*How to Cite*): Andriawan Kusuma, “Ganti Rugi Tanah Sisa pada Pembangunan Jalan Tol Bakauheni-Terbanggi Besar; Akibat Hukum dan Konflik Pertanahan”, *Jurnal Cepalo*, 3 (1), (2019): 41-54.

DOI: <https://doi.org/10.25041/cepalo.v3no1.1785>

A. Pendahuluan

Pembangunan infrastruktur jalan tol Trans Sumatera (selanjutnya disebut dengan JTTS) sangat penting perannya dalam menunjang perekonomian daerah. Ketersediaan infrastruktur mampu memberikan dampak berganda (*multiplier effect*) bagi perekonomian nasional. Pengadaan tanah saat ini menjadi kendala dalam pembangunan infrastruktur. Kegiatan pengadaan tanah merupakan sebuah kegiatan yang sangat penting ketika Negara membutuhkan tanah untuk pembangunan fasilitas umum. Pengadaan tanah merupakan perbuatan Pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang diperlukan untuk kegiatan pembangunan.¹ Sementara ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Adapun aspek-aspek ganti kerugian yang layak pada prinsipnya harus memenuhi tiga aspek, yaitu aspek ekonomi, aspek sosiologis, dan aspek filosofis.²

Pada proses pengadaan tanah bagi kepentingan umum dalam penelitian ini adalah pengadaan tanah pembangunan JTTS bakauheni-terbanggi besar paket II instansi yang membutuhkan tanah yaitu Kemen PUPR melalui Pejabat Pembuat Komitmen (selanjutnya disebut PPK lahan) di bantu oleh Panitia Pengadaan Tanah (selanjutnya disebut P2T) yang di pimpin langsung oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Kantah BPN) Wilayah yaitu Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lampung Selatan dan Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung yang dibagi berdasarkan wilayah kerja serta PT. Utama Karya selaku Badan Usaha Jalan Tol (selanjutnya disebut dengan BUJT) JTTS dan PT. Waskita Karya yang melaksanakan pembangunan JTTS Paket II ruas Bakauheni-Terbanggi Besar (selanjutnya disebut dengan kontraktor pelaksana).

Dengan Adanya aktivitas pengadaan tanah untuk pembangunan JTTS khususnya pada panitia pengadaan tanah Bakauheni-Terbanggi Besar paket II saat ini meninggalkan permasalahan yang timbul, yaitu ketidak jelasan penyelesaian ganti rugi terhadap tanah-tanah sisa, hingga terjadi pengalih fungsian lahan dari tanah-tanah sisa yang terkena dampak pembangunan tersebut. Tanah sisa yang dimaksud dalam penelitian ini adalah sisa tanah-tanah yang telah diganti rugi oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (selanjutnya disebut Kemen PUPR) namun masih meninggalkan permasalahan yang hingga sampai saat ini belum terselesaikan.

Posisi tanah sisa dalam penelitian ini yang terletak di Desa Serdang Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan Provinsi Lampung berada dipinggir trase *Right of Way* (selanjutnya disebut ROW) atau istilah teknisnya Daerah Milik Jalan (selanjutnya disebut DMJ) sehingga ada sekitar 26 bidang tanah sisa tersebut kehilangan fungsi sosialnya 2 bidang tidak dapat ditanami dan 3 bidang bentuk tanahnya tidak beraturan kesemuanya kesemuanya tidak lagi terdapat akses jalan menuju tanah sisa tersebut dikarenakan akses jalan yang lama diputus oleh ROW dan bahkan yang lebih merugikan lagi tanah-tanah sisa tersebut akan mengalami penurunan bahkan kehilangan nilai ekonominya.

Berdasarkan uraian di atas maka pembahasan difokuskan pada dasar dan proses penyelesaian ganti rugi terhadap tanah sisa yang kehilangan fungsi sosial dan nilai ekonominya pada pembangunan JTTS Ruas Bakauheni-Terbanggi Besar, Upaya yang harus dilakukan oleh masyarakat terhadap tanah sisa yang kehilangan fungsi sosial dan nilai ekonominya pada pembangunan JTTS Ruas Bakauheni-Terbanggi Besar.

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan cara pendekatan yuridis normatif dan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan mempelajari, melihat dan

¹ Maria S. W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta :Kompas, (2008), hlm. 280.

² Bernhad Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Margaretha, Jakarta: Pustaka, (2011), hlm. 369.

menelaah mengenai beberapa hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas-asas hukum, konsepsi, pandangan, doktrin-doktrin hukum, peraturan hukum dan sistem hukum yang berkenaan dengan permasalahan penelitian ini. Pendekatan yuridis empiris dilakukan untuk mempelajari hukum dalam kenyataan atau berdasarkan fakta yang didapat secara objektif di lapangan, baik berupa pendapat, sikap dan perilaku aparat penegak hukum yang didasarkan pada identifikasi hukum dan efektifitas hukum.³ Penelitian ini menggunakan pendekatan masalah hukum normatif (penelitian hukum kepustakaan).

Selanjutnya data yang telah dikumpulkan dianalisis dengan cara deskriptif kualitatif yaitu menjelaskan, menggambarkan, dan menganalisa data yang ada tentang penyelesaian dan pemberian ganti rugi terhadap tanah sisa sebagai akibat pembangunan JTTS ruas bakauheni terbanggi besar.

Dalam Pelaksanaan pemberian ganti rugi bagi pihak yang berhak, seringkali aspek keadilan dikesampingkan dan yang diutamakan adalah kepastian dan kemanfaatan bagi pembangunan semata. Sebagai contoh dalam pelaksanaan pembangunan JTTS terdapat pihak yang berhak yang terkena pembangunan jalan tol dimana ganti rugi yang diberikan hanya sebatas tanah yang dipergunakan untuk pembangunan jalan tol, sedangkan sisa tanahnya dikesampingkan yang mengakibatkan kerugian sosial bahkan kerugian ekonomi bagi pihak yang berhak yang terkena pembangunan jalan tol.

Pengadaan tanah harus dilakukan melalui suatu proses yang menjamin tidak adanya pemaksaan kehendak satu pihak terhadap pihak lain. Di samping itu, mengingat bahwa masyarakat harus merelakan tanahnya untuk suatu kegiatan pembangunan, maka harus dijamin kesejahteraan sosial ekonominya tidak akan menjadi lebih buruk dari keadaan semula, paling tidak harus setara dengan keadaan sebelum tanahnya digunakan oleh instansi yang membutuhkan tanah.

B. Pembahasan

1. Dasar Penyelesaian Proses Ganti Rugi Terhadap Tanah.

Dahulu “tanah sisa” tidak diambil oleh P2T, tidak pernah di perhitungkan nilai kerugiannya, padahal kerugian dari “tanah sisa” bisa cukup besar, karena tidak bisa dimanfaatkan lagi secara optimal.⁴ Pasal ini memberikan semangat baru untuk melindungi pemilik tanah dari kerugian dan menunjukkan keseriusan pemerintah mewujudkan asas keadilan, kemanusiaan, dan kesejahteraan.⁵ Dalam ketentuan Pasal 1 angka 2 UU/2/2012 diatur mengenai Definisi Pengadaan Tanah yaitu:⁶

“Kegiatan menyediakan tanah dengan cara member ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.”

Keadilan yang dimaksud sebagaimana yang dijelaskan dalam penjelasan umum Pasal 2 huruf b UU/2/2012 yaitu:⁷

“Memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.”

Indikator keadilan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah:⁸

- Dapat memulihkan kondisi sosial ekonomi Pihak yang berhak mendapat ganti rugi minimal setara dengan keadaan sebelum pencabutan atau pembebasan hak mereka;
- Pihak yang membutuhkan tanah juga dapat memperoleh tanah sesuai rencana dan peruntukannya serta memperoleh perlindungan hukum; dan
- Keadilan yang dirumuskan oleh hukum dalam bentuk hak dan kewajiban harus mencerminkan keadilan yang diterima dan dirasakan oleh para pihak.

Untuk mencapai hal-hal seperti di atas tersebut, maka pengadaan tanah harus dilakukan sesuai dengan asas-asas berikut⁹:

- Asas kesepakatan, yakni bahwa seluruh kegiatan pengadaan tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah. Kegiatan fisik pembangunan

³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, (1986), hlm. 5

⁴ M. Iskandar Syah, *Pembebasan tanah untuk pembangunan kepentingan umum: upaya hukum masyarakat yang terkena pembebasan dan pencabutan hak*, Jakarta: Jala Permata Aksara, (2015), hlm.47.

⁵ Zahra Ats Tsaurah, Julius Sembiring, Rofiq Laksamana, *Penyelesaian Atas “Tanah Sisa” Pada Pengadaan Tanah di Provinsi Lampung*, Yogyakarta: Jurnal Tunas Agraria, (2018).

⁶ UU/2/2012, *Op.Cit.*, Pasal 1 ayat (2) .

⁷ *Ibid.*, Penjelasan Pasal 2 huruf b.

⁸ Hery Zarkasih, *Pelaksanaan Prinsip Keadilan dalam Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mataram : Jurnal IUS, (2015).

⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Op.Cit.*, hlm. 280.

baru dapat dilaksanakan bila telah terjadi kesepakatan antara para pihak dan ganti kerugian telah diserahkan.

- b. Asas kemanfaatan, pengadaan tanah diharapkan mendatangkan dampak positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terkena dampak dari masyarakat luas. Manfaat dari hasil kegiatan pembangunan itu harus dapat dirasakan oleh masyarakat sebagai keseluruhan.
- c. Asas keadilan, kepada masyarakat yang terkena dampak diberikan ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonominya, minimal setara dengan keadaan semula dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun nonfisik.
- d. Asas kepastian, pengadaan tanah dilakukan menurut tata cara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajibannya masing-masing.
- e. 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) dan hak masyarakat untuk menyampaikan keberatannya.
- f. Asas keikutsertaan/Partisipasi, peran serta seluruh pemangku kepentingan dalam setiap tahap pengadaan tanah (perencanaan, pelaksanaan, evaluasi) diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalkan penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.
- g. Asas kesetaraan, asas ini dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang terkena dampak secara sejajar dalam proses pengadaan tanah.
- h. Minimalisasi dampak dan kelangsungan kesejahteraan sosial ekonomi. Dampak negatif pengadaan tanah sedapat mungkin diminimalkan, disertai dengan upaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak sehingga kegiatan sosial ekonominya tidak mengalami kemunduran.

Pengaturan mengenai tanah sisa diatur di dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut dengan UU/2/2012) diatur dalam Pasal 35 yaitu:

“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.”

Yang dimaksud dengan “tidak lagi dapat difungsikan” adalah bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai peruntukan dan penggunaan semula, misalnya rumah hunian yang terbagi sebagian lagi tidak dapat dipergunakan lagi sebagai rumah hunian. Sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang menguasai/memiliki tanah dapat meminta ganti kerugian atas seluruh tanahnya.¹⁰

Kemudian tanah sisa diatur didalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah (selanjutnya disebut dengan Perka BPN 5/2012) diatur dalam Pasal 11 yaitu :

“Dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu sudah terdaftar yang terkena pengadaan tanah dan tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, bidang tanah tersebut diukur dan dipetakan secara utuh dan diberikan ganti kerugian atas dasar permintaan Pihak yang Berhak. Ayat (2) Atas dasar permintaan Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan verifikasi oleh Pelaksana Pengadaan Tanah. Ayat (3) Dalam hal hasil verifikasi menunjukkan bahwa sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Instansi yang memerlukan tanah memberikan Ganti Kerugian”.

Pada Pasal 11 Perka BPN 5/2012 diatas mengatur mengenai tanah sisa“ yang dapat dimintakan ganti rugi hanya tanah yang terdaftar/bersertifikat”. Pengaturan mengenai telah secara tegas diatur didalam pasal 35 UU/2/2012 dan Pasal 11 Perka BPN 5/2012 kemudian dimuat kembali dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut dengan Perpres 71 / 2012), diatur dalam pasal 67 yaitu :

“Dalam hal terdapat sisa dari 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. Dimana sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan tersebut merupakan bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula.”

¹⁰ Penjelasan pasal 35, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pada Perka BPN 5/2012 Pasal 11 sebagaimana telah disebutkan didalam paragraf sebelumnya diatas mengatur terkait tanah sisa “ yang dapat dimintakan ganti rugi hanya tanah yang terdaftar”. Kemudian bagaimana untuk tanah-tanah sisa yang belum terdaftar atau belum bersertifikat Hak Milik apakah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional tidak dapat melaksanakan pendataan bidang tanah tersebut untuk diukur dan dipetakan secara utuh dan diberikan ganti kerugian.

Pertanyaan diatas tersebut mengenai tanah sisa yang belum terdaftar/bersertifikat apakah dapat diberikan ganti rugi atau tidak, jawabannya tetap dapat diberikan ganti rugi. Hal tersebut telah diatur didalam Pasal 13 Perka BPN 5/2012 yang telah diatur sebagaimana isinya sebagai berikut:

“Dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu belum terdaftar yang terkena pengadaan tanah dan tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, bidang tanah tersebut diukur dan dipetakan secara utuh dan diberikan ganti kerugian atas dasar permintaan Pihak yang Berhak”.¹¹ Ayat 2 : “Atas dasar permintaan Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan verifikasi oleh Pelaksana Pengadaan Tanah”.¹² Ayat 3 : “Dalam hal hasil verifikasi menunjukan bahwa sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Instansi yang memerlukan tanah memberikan Ganti Kerugian”.¹³

Jadi baik tanah sisa yang sudah terdaftar/bersertifikat ataupun belum terdaftar tetap dapat dimintakan ganti kerugian oleh pihak kepada instansi yang memerlukan tanah. Setelah Kementerian ATR/BPN selaku P2T melaksanakan proses verifikasi terhadap tanah sisa tersebut apakah masih dapat difungsikan lagi atau tidak.

2. Proses Ganti Rugi Terhadap Tanah Sisa yang Kehilangan Fungsi Sosial dan Nilai Ekonominya

Sebagaimana telah disebutkan didalam paragraf sebelumnya diatas pengaturan mengenai tanah sisa telah diatur secara tegas didalam Pasal 11 dan 13 Perka BPN 5/2012 tidak menjelaskan batas waktu pengajuan permohonan tanah sisa, sehingga untuk mekanisme waktu ganti rugi tanah sisa digambarkan melalui bagan 1,2 dan 3 dibawah ini:

Sumber: Pengolahan Data oleh Peneliti, Januari 2019

Saat Satgas A akan melakukan pengukuran di bidang trase, pemilik bidang tanah sisa dapat meminta tanah sisa miliknya juga diukur, P2T akan menindaklanjuti dengan memverifikasi tanah sisa jika layak diganti rugi. P2T memerintahkan Satgas A melakukan pengukuran dan pemetaan bidang tersebut secara utuh. Hasil pengukuran dan pemetaan tersebut merupakan data fisik bidang tanah. Data fisik tersebut diumumkan selama 14 (empat belas) hari. Selama pengumuman berlangsung, pihak yang berhak masih dapat mengajukan keberatan atas data fisik, apabila terdapat keberatan mengenai data fisik maka Satgas A akan melakukan perbaikan data terlebih dahulu. Apabila tidak terdapat keberatan mengenai data fisik maka data

¹¹ Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, Pasal 13 ayat 1.

¹² *Ibid.*, Pasal 13 ayat 2.

¹³ *Ibid.*, Pasal 13 ayat 3.

fisik akan diberikan kepada Tim Penilai. Tim penilai akan melakukan penilaian bidang trase dan tanah sisa, maka ganti kerugian dilakukan terhadap bidang trase dan tanah sisa bersamaan.

Sumber: Pengolahan Data oleh Peneliti, Januari 2019

Saat pengumuman data fisik bidang tanah berlangsung diberikan waktu 14 (empat belas) hari kerja (lihat pasal 29 UU/2/2012), pemilik bidang tanah sisa mengajukan keberatan. P2T akan menindaklanjuti dengan memverifikasi tanah sisa jika layak diganti rugi, P2T akan mengukur bidang tanah sisa dan memperbaiki data fisik yang diumumkan. Apabila data fisik telah diumumkan dan tidak ada keberatan maka data fisik tersebut diberikan kepada Tim Penilai. Tim penilai akan melakukan penilaian bidang trase dan tanah sisa, maka ganti kerugian dilakukan terhadap bidang trase dan tanah sisa bersamaan.

Sumber: Pengolahan Data oleh Peneliti, Januari 2019

Setelah dilakukan ganti kerugian bidang trase utama, pemilik tanah sisa mengajukan keberatan mengenai tanah sisa. P2T akan menindaklanjuti dengan memverifikasi tanah sisa jika layak diganti rugi, P2T menugaskan kembali Satgas A untuk melakukan pengukuran dan pemetaan tanah sisa. Hasil data fisik (daftar nominatif) tanah sisa tersebut kemudian diberikan kepada Tim Penilai, tim penilai akan melakukan penilaian tanah sisa. Ganti kerugian tanah sisa dapat dilaksanakan berdasarkan penilaian tersebut. Bidang tanah sisa dapat diproses ganti kerugiannya melalui P2T selama izin penetapan lokasi (selanjutnya disebut IPL) masih berlaku. Hal ini disebabkan P2T masih ada selama IPL masih berlaku. Sebagaimana Bagan 1,2 dan 3 diatas, lalu bagaimana jika IPL sudah tidak berlaku apakah tanah sisa masih dapat diproses oleh P2T jawabannya tetap masih dapat (lihat pasal 44 PP/71/2012) dengan syarat tanah sisa luasannya tidak lebih dari 5 hektar, apabila terdapat tanah sisa dengan luas total tidak lebih dari 5 hektar maka instansi yang memerlukan tanah dapat langsung memberikan ganti rugi kepada pihak yang berhak (lihat pasal 121 Perpres 148/2015).

Pada Objek tanah sisa dalam penelitian ini yang terletak di Desa Serdang Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan Provinsi Lampung sebagaimana IPL Nomor : G/187/B.05/HK/2018 tertanggal

13 febuari 2018, sehubungan proses pengadaan lahan yang dilakukan oleh P2T bersama PPK lahan telah selesai 100 % diganti rugi sehingga lebih tepat menggunakan mekanisme proses pada bagan 3 diatas, namun permasalahan tanah sisa sampai saat penelitian ini berakhir belum juga ada penyelesaian dari *stakeholder* terkait. Berikut daftar bidang tanah sisa di Desa Serdang yang telah dibebaskan berdasarkan karakteristiknya dapat dilihat dalam tabel dibawah ini :

Tabel 1. Rekapitulasi bidang tanah sisa

NO.	Desa	Jenis Penggunaan Tanah	Jumlah Bidang yang terkena	Jumlah Bidang “Tanah Sisa”
1.	Serdang	Pemukiman	17	10
		Tempat Usaha Kandang Ayam	2	2
		Pertanian	238	26
JUMLAH			257	38

Sumber: Pengolahan Data oleh Peneliti, Januari 2019

Berdasarkan data dari tabel 1 diatas ganti rugi pada tahap 1 terdapat 203 bidang dan Tahap 2 terdapat 54 bidang sehingga total bidang yang dibebaskan berjumlah 257 bidang yang terdiri dari 17 rumah tinggal beserta pekarangan, 2 tempat usaha kandang ayam biler dan ayam ras petelur dan 238 bidang lahan perkebunan yaitu kebun karet, kebun kelapa, kebun jeruk, dan tanaman pohon keras seperti jati dan akasia serta lahan pertanian yaitu : sawah yang musim hujan ditanami padi ketika musim kemarau ditanami timun, semangka, timun suri dan perladangan yang ditanami cabai, jagung dan singkong yang semuanya telah selesai 100% diberikan ganti kerugian. Berikut daftar tanah sisa berdasarkan kreteria jenis penggunaannya dapat dilihat dalam tabel dibawah ini :

Tabel 2. Rekapitulasi Kriteria Tanah Sisa Jenis Penggunaan Tanah Pertanian

No.	Desa	JML Bidang Tanah Sisa	Tidak Dapat Ditanami	Tidak Ada Akses	Bentuk Tidak Baik
1.	Serdang	26	2	26	3

Sumber: Pengolahan Data oleh Peneliti, Januari 2019

Berdasarkan tabel 2 di atas, jumlah bidang tanah sisa dengan jenis penggunaan tanah pertanian sebanyak 238 bidang. Kriteria tanah sisa yang tidak dapat digunakan kembali paling banyak yaitu tidak ada akses menuju tanah sisa sejumlah 26 bidang. Sebagian besar tanah sisa masih dapat ditanami tetapi sulit untuk diambil hasil produksi atau panennya. Dari 38 bidang tanah sisa, hanya 2 (dua) bidang tanah yang tidak dapat ditanami an Bpk. Kasmiran tanah yang semula sawah sekarang tergenang air sedalam ± 1 m dan an. Bpk. Didik Suwandi yang semula sawah sekarang letaknya tepat didepan *out let box culvert* ukuran 2x2 m² yang ketika hujan lebat sudah pasti tanaman yang ditanam diatas tanah sisa tersebut akan hanyut terbawa aliran air. Untuk 26 bidang yang masih dapat ditanami dengan jenis tanaman karet, singkong dan jagung. Akan tetapi, tanah sisa yang masih dapat ditanami tersebut tidak dapat diambil hasil produksinya. Hal ini disebabkan karena tidak adanya akses dan ongkos produksi lebih tinggi dari pada hasil penjualan produksi. Bidang tanah sisa pertanian yang tidak dapat diambil hasil panen juga biasanya berkaitan dengan tidak adanya akses menuju tanah sisa.

Sebelum adanya jalan tol bidang tanah tersebut memiliki akses jalan, tetapi setelah adanya jalan tol bidang tanah tersebut tidak memiliki akses jalan. Tidak adanya akses jalan yang menghambat pemilik bidang tanah sisa untuk menjual hasil produksi pertaniannya. Bidang tanah sisa yang tertutup akses ini juga sebagian besar memiliki luas yang masih besar sehingga jalan keluar untuk penyelesaian tanah sisa tersebut perlu diberikan akses jalan kembali.

Untuk 3 bidang tanah sisa yang memiliki bentuk tanah yang tidak baik tersebut berbentuk segitiga dan tidak beraturan yaitu an Bpk. Isjudi, Ibu Jupi Hartini dan Bpk. Didik Suwandi khusus untuk tanah sisa milik bapak Didik Suwandi selain tanah sisa tidak beraturan tanah sisa juga tidak dapat ditanami sebagaimana telah dijelaskan pada paragraf sebelumnya diatas.

Bentuk tanah sisa yang tidak baik ini/tidak beraturan menyebabkan luas tanah menjadi kecil sehingga pemilik bidang tanah sisa tidak bersedia bercocok tanam kembali ditanah sisa tersebut. Hal ini dikarenakan ongkos produksi lebih tinggi dari pada hasil penjualan produksi. Maka dari itu, solusi yang semestinya dilakukan tanah sisa tersebut perlu diberikan ganti kerugian. Sedangkan untuk tanah sisa yang tidak memiliki akses dengan ukuran yang masih cukup luas diberikan akses jalan sehingga tanaman yang berada diatas tanah-tanah sisa tersebut dapat diambil hasil produksinya sehingga potensi kerugian ekonomi dan sosialnya dapat dihindari. Berdasarkan penggunaannya selain jenis kreteria tanah sisa pertanian ada juga kreteria tanah sisa yaitu kreteria jenis tanah sisa tanah pemukiman dan jenis tanah sisa tempat usaha yang dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 3. Rekapitulasi Kriteria Tanah Sisa Jenis Penggunaan Tanah Pemukiman dan Tanah Tempat Usaha

No.	Desa	Kreteria Jenis Tanah	JML Bidang Tanah Sisa	Tidak Ada Akses
1.	Serdang	Tanah Pemukiman	10	10
		Tanah Tempat Usaha	2	2

Sumber: Pengolahan Data oleh Peneliti, Januari 2019

Berdasarkan tabel 3 diatas, yang kesemuanya tanah sisa tidak memiliki akses yaitu 2 (dua) tempat usaha kandang ayam dan 10 (sepuluh) pemukiman, dimana kedua jenis penggunaan lahan diatas masih dimungkinkan untuk didirikan bangunan tempat tinggal dan meneruskan usaha dikarenakan diatas tanah sisa masih terdapat bangunan dan terdapat tanah yang masih cukup. Maka dari itu, solusi yang semestinya dilakukan tanah sisa tersebut tidak perlu diberikan ganti kerugian namun untuk menghindari potensi kerugian sosial dan ekonominya tanah-tanah sisa tersebut harus diberikan akses jalan sehingga nilai tanah tetap terjaga dan bangunan sisa tetap dapat difungsikan untuk tempat usaha dan bangunan tempat tinggal. Dan harus mementingkan keadilan yang proporsional dimana pemberian akses jalan tersebut harus dipertimbangkan secara matang kebutuhan pembiayaannya jangan sampai menjadi beban intansi yang memerlukan tanah.

Permasalahan terkait tanah sisa pembebasan lahan pengadaan tanah JTTS ruas bakauheni-terbanggi besar harus segera diambil langkah-langkah penyelesaian apabila hal ini dibiarkan berlaru-larut maka warga yang semula hanya mengalami kerugian sosial akan juga mengalami kerugian ekonomi seperti halnya tanah-tanah sisa yang masih cukup luas ukurannya untuk didirikan bangunan tempat tinggal namun terhalang oleh row jalan tol dan/atau persimpangan sebidang/overpass maka tanah-tanah sisa tersebut berpotensi mengalami penurunan nilai tanahnya.

3. Upaya Apakah yang Harus Dilakukan oleh Masyarakat Terhadap Tanah Sisa yang Kehilangan Fungsi Sosial dan Nilai Ekonominya Pada Pembangunan JTTS Ruas Bakauheni-Terbanggi Besar

a. Permohonan

Berdasarkan pasal 35 UU 2 / 2012, Pasal 67 Perpres 71 / 2012 dan pasal 11 dan pasal 13 Perka BPN 5 Tahun 2012 sebagai hukum positif yang mengatur mengenai tanah sisa. Pihak yang berhak harus aktif dalam penyelesaian tanah sisa dikarenakan apabila tidak ada permintaan dari pihak yang berhak, pelaksana pengadaan tanah dalam hal ini P2T tidak bisa bertindak hal ini dikarenakan sesuai amanah dari peraturan perundang-undangan yang berlaku P2T dapat bergerak apabila ada permintaan dari pihak yang berhak atas kepemilikan tanah-tanah sisa tersebut.

Apabila kita berpegang pada dasar hukum yang ada dengan Badan Pertanahan Nasional yang hanya bertindak ketika ada permohonan dari Pihak yang berhak atas kepemilikan tanah-tanah sisa saja, menurut hemat penulis hal tersebut kurang efektif dikarenakan walaupun saat ini sudah masuk era digitalisasi yang informasi mudah diperoleh namun masih ada masyarakat yang tidak dapat mengakses informasi dengan mudah, apalagi mayoritas yang dilewati pembangunan JTTS adalah daerah tertinggal yang jauh dari akses keramaian/pusat pemerintahan baik kecamatan maupun kabupaten kota. Maka dari itu perlunya sosialisasi ke masyarakat terkait mekanisme dan proses penyelesaian tanah-tanah sisa dari pegadaan tanah pembangunan JTTS. Agar masyarakat dapat faham dan mengetahui bagaimana perannya dalam penyelesaian tanah-tanah sisa yang dimiliki oleh pihak yang berhak. Sosialisasi tersebut dapat disampaikan bersamaan dengan

musyawarah konsultasi publik yang masuk didalam tahapan proses ganti rugi bidang tanah yang digunakan sebagai trase utama pembangunan JTTS. Hal tersebut untuk menghemat waktu dan tidak membebani anggaran.

Perlunya hal sosialisasi dapat dirasakan pada saat penulis melakukan wawancara dengan pokmas desa serdang (bpk. Suryadi) terkait nasib tanah sisa yang ada saat ini mengapa belum ada penyelesaian ganti rugi, timpal beliau dimana pada saat musyawarah pernah disinggung terkait nasib tanah sisa dan akses jalan yang terpotong trase lalu jawaban dari pihak BPN nanti ada ruang tersendiri asalkan ada permintaan dari pemilik tanah dikarenakan ini proyek percepatan sehingga yang difokuskan masih pada ganti rugi terhadap bidang yang terkena trase utama saja.¹⁴

Seharusnya Pihak P2T dalam hal ini harus dapat menjelaskan secara rinci terkait akibat yang ditimbulkan dari pengadaan tanah termasuk mengenai tanah sisa terkait prosedur, kriteria dan lain hal yang berkaitan dengan tanah sisa, bukan malah memberikan jawaban yang sulit diterima oleh masyarakat, dari penjelasan yang diberikan P2T yang ditangkap oleh masyarakat ialah bahwa nanti akan ada ganti rugi tersendiri mengenai tanah sisa dan kapan waktunya yang membuat masyarakat hingga sampai saat ini masih kebingungan.

Permohonan secara tertulis mengenai tanah sisa untuk dapat diukur dan dipetakan serta diberikan ganti rugi sebagaimana bunyi pasal pasal 35 UU 2 / 2012, Pasal 67 Perpres 71 / 2012 dan pasal 11 dan pasal 13 Perka BPN 5 Tahun 2012. Kemudian setelah permohonan/permintaan ditunjukan kepada Badan Pertanahan Nasional setempat akan menindaklanjuti sesuai prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang telah di gambarkan pada bagan 1,2 dan 3 diatas.

Dari proses yang telah dijelaskan diatas penulis masih menemukan permasalahan yang belum terpecahkan yaitu bagaimana nasib pihak yang berhak atas tanah-tanah sisa yang nantinya tidak lolos verifikasi oleh pelaksana pengadaan tanah. Apakah tidak ada proses penyelesaiannya apabila seperti itu maka bentuk upaya keadilan yang diberikan pemerintah terhadap masyarakat belum dapat terwujud.

Menurut hemat penulis penyelesaian tanah-tanah sisa JTTS seperti telah dijelaskan pada paragraf sebelumnya diatas harus diselesaikan secara komperhensif dimana pencarian solusi terhadap tanah sisa JTTS harus jangan ada yang dirugikan baik itu masyarakat selaku pihak yang berhak ataupun Pihak Pemerintah, solusi penyelesaian berdasarkan jenis kerugian yang dialami oleh pihak yang berhak menurut hemat penulis sebagai solusi yang baik untuk menyelesaikan permasalahan tanah sisa JTTS. Apabila berpotensi mengalami kerugian ekonomi seperti tanah yang tidak dapat ditanami dengan bentuk yang tidak beraturan sepertihalnya dalam penelitian ini tanah sisa milik Ibu Jupi Haritini, Bpk. Isjudi dan Bpk. Didik Suwandi maka P2T hasil verifikasinya dapat memintakan ganti kerugian kepada instansi yang memerlukan tanah sedangkan berpotensi mengalami kerugian social dengan luas bidang tanah yang masih cukup luas dan masih dapat ditanami P2T hasil verifikasinya dapat merekomendasikan kepada *stakeholder* terkait dalam pembangunan JTTS baik itu instansi yang memerlukan tanah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, BUJT (Badan Usaha Jalan Tol) dan Kontraktor Pelaksana untuk memberikan akses jalan menuju tanah-tanah sisa tersebut sehingga tanah-tanah sisa tersebut akses jalannya hidup dan secara otomatis nilai ekonominya tidak akan jatuh sehingga pihak yang berhak yang mengalami kerugian sosial tidak akan juga mengalami kerugian ekonomi.

Seperti halnya yang dilakukan oleh pihak yang berhak atas tanah-tanah sisa yang diwakili oleh kepala desa di desa serdang kecamatan tanjung bintang mulai dari km 68.00-69.700 mengajukan permohonan kepada BUJT PT. Utama Karya untuk dibuatkan akses jalan menuju sisa tanah pembebasan yang berada di pinggir trase utama. Sebagaimana isi surat tersebut menjelaskan kondisi dilapangan perlunya akses jalan menuju tanah sisa. Surat tersebut dilampirkan berita acara dan ditanda tangani oleh masyarakat sekitar yang memerlukan akses jalan serta digambarkan akses jalan yang dimohonkan beserta surat hibah dari pemilik tanah apabila lahan yang akan dibangun akses jalan tidak mencukupi standar jalan akses yang akan dibuat.

b. Gugatan Kepengadilan Negeri

Kedua melalui gugatan ke pengadilan negeri setempat, yaitu melakukan gugatan secara perdata biasa atau dapat dilakukan secara bersama-sama atau lebih dikenal dengan gugatan perwakilan kelompok yaitu sebagaimana diatur didalam Peraturan Mahkamah Agung no 1 Tahun 2002 tentang Acara gugatan perwakilan kelompok pada Pasal 1 huruf a yaitu:

¹⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Suryadi Poksas Desa Serdang untuk ganti rugi JTTS.

“suatu tata cara pengajuan gugatan, dalam mana satu orang atau lebih yang mewakili kelompok mengajukan gugatan untuk diri atau diri-diri sendiri dan sekaligus mewakili sekelompok orang yang jumlahnya banyak, yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok dimaksud. Juga diatur pada Pasal 2 huruf b Terdapat kesamaan fakta atau peristiwa dan kesamaan dasar hukum yang digunakan yang bersifat substansial, serta terdapat kesamaan jenis tuntutan diantara wakil kelompok dengan anggota kelompoknya.”

Gugatan secara kelompok lebih tepat dan efisien dilakukan oleh pihak yang berhak diakibatkan pihak yang berhak atas tanah-tanah sisa memiliki kesamaan fakta dan peristiwa dengan kepentingan tujuan yang sama yaitu penyelesaian terhadap ganti rugi tanah-tanah sisa pembebasan lahan guna pembangunan JTTS. Untuk memudahkan dalam membedakan antara gugatan perdata biasa dengan gugatan kelompok dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 4 Perbedaan Gugatan Perdata Biasa dengan Gugatan Perwakilan

No.	Unsur Pembeda	Gugatan Acara Perdata Biasa	Gugatan Perwakilan
1.	Pengajuan gugatan	Diajukan oleh satu orang atau lebih kepada satu orang/lebih yang mempunyai perselisihan dengannya karena hubungan internal antar mereka.	Diajukan oleh kelompok yang diwakili oleh perwakilan kelompok dimana memiliki kesamaan fakta atau kesamaan dasar hukum karena sama-sama menderita kerugian yang nyata.
2.	Alasan diajukannya gugatan	Karena timbulnya suatu perselisihan yang timbul atas hubungan hukum antara mereka yang tidak bisa lagi diselesaikan melalui jalur damai.	Karena timbulnya suatu kerugian yang nyata antara anggota kelompok dan wakil kelompok atas tindakan atau perbuatan tergugat.
3.	Surat Kuasa	Memakai surat kuasa khusus apabila nantinya penggugat diwakili oleh kuasa hukum.	Untuk kepentingan hukum anggota kelompok, wakil kelompok tidak dipersyaratkan memperoleh surat kuasa khusus dari anggota kelompok.
4.	Tujuan diajukannya gugatan	Menuntut tergugat untuk memenuhi kewajibannya kepada penggugat baik berupa permintaan ganti rugi maupun pemenuhan suatu prestasi tertentu.	Pada dasarnya hanya meminta suatu ganti kerugian atas kerugian yang telah diderita oleh pihak penggugat.
5.	Identitas Penggugat	Hanya dicantumkan identitas penggugat dan kuasa hukumnya.	Mencantumkan identitas lengkap dari para wakil kelompok sebagai penggugat atau kuasa hukumnya. Juga mencantumkan mengenai definisi kelompok dan keterangan anggota kelompok.
6.	Isi tuduhan/Posita	Berisikan Rechts feiten dan Rechtsgronden.	<ul style="list-style-type: none"> • Berisikan aspek kesamaan fakta wakil kelas dengan anggota. • Fakta hukum • Sifat perbuatan melawan hukum kerugian yang timbul

7.	Isi tuntutan/Petitum	<ul style="list-style-type: none"> • Materi pokok yang diharapkan diputus hakim. • Pernyataan sah dan berharganya sita jaminan. • Permohonan provisi. Soal permohonan Putusan Serta Merta(UVB). • Permohonan Dwangsom/uang paksa. • Pihak yang dibebani biaya perkara. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ganti rugi harus jelas dan rinci. • Usulan tentang mekanisme pendistribusian ganti rugi kepada anggota kelompok. • Usulan pembentukan tim panel yang membantu pendistribusian ganti kerugian. Pihak yang dibebani biaya perkara.
8.	Proses pemeriksaan	Tidak memerlukan adanya pemeriksaan mengenai kriteria gugatan.	Harus mendapatkan pengesahan terlebih dahulu apakah gugatannya memenuhi kriteria class action

Namun solusi kedua ini untuk melakukan gugatan ke pengadilan negeri setempat menurut hemat penulis adalah solusi paling akhir ditempuh apabila proses permohonan secara tertulis tidak mendapat respon yang baik dari *stakeholder* pembangunan jalan tol tran sumatera maka tidak ada cara lain yaitu dengan melakukan gugatan secara perdata ke Pengadilan Negeri setempat untuk memperoleh kepastian secara hukum. Hal ini dikarenakan cara ini selain memakan waktu yang lama sudah pasti membutuhkan biaya yang tidak sedikit.

C. Kesimpulan

Dari penelitian mengenai proses penyelesaian tanah sisa pembebasan lahan guna pembangunan JTTS penulis menarik suatu kesimpulan yaitu:

1. Proses penyelesaian tanah-tanah sisa pembebasan lahan guna pembangunan JTTS dalam penyelesaian dibagi menjadi dua berdasarkan jenis kerugian yang dialami oleh pihak yang berhak yaitu kerugian ekonomi dan kerugian sosial.
2. Pada proses penggantian ganti rugi tanah-tanah sisa tujuannya ialah menghindari kerugian sosial dan ekonomi, maka dari itu P2T harus dapat memetakan berdasarkan kriteria jenis tanah sisa apakah masih dapat ditanami atau tidak, apabila tidak dapat ditanami/dipergunakan seperti semula dapat dimintakan ganti rugi oleh instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini KemenPUPR melalui cq PPK lahan, harus terlebih dahulu melalui verifikasi dari P2T dalam hal ini BPN yang terlebih dahulu dilakukan pendataan, pengukuran dan pemetaan yang kemudian dibuatkan Daftar Nominatif lalu divalidasi oleh Kantor BPN.
3. Untuk tanah-tanah sisa yang memiliki luasan masih cukup luas dan masih dapat ditanami dan dipergunakan seperti keadaan sebelumnya untuk menghindari kerugian sosial dikarenakan kehilangan akses jalan menuju tanah sisa *stake holder* pembangunan JTTS baik itu instansi yang memerlukan tanah Kemen PUPR, BUJT (Badan Usaha Jalan Tol) dan Kontraktor Pelaksana untuk memberikan akses jalan menuju tanah-tanah sisa tersebut sehingga tanah-tanah sisa tersebut akses jalannya hidup dan secara otomatis nilai ekonominya tidak akan jatuh sehingga pihak yang berhak yang mengalami kerugian sosial tidak akan juga mengalami kerugian ekonomi.
4. Upaya yang dapat dilakukan oleh Pihak yang berhak terhadap tanah-tanah sisa dapat dilakukan dengan dua cara yaitu permohonan dari pihak yang berhak atas tanah sisa tersebut dan melalui gugatan perdata biasa atau gugatan perdata biasa atau gugatan perwakilan/kelompok ke Pengadilan Negeri setempat. Kedua upaya tersebut berlaku untuk tanah sisa yang masih dapat ditanami maupun tanah sisa yang tidak dapat ditanami atau dipergunakan seperti pada awalnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Iskandar Syah, M. (2015). *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum; Upaya Hukum Masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak*. Jakarta: Jala Permata Aksara.
- Limbong, Bernhad. (2011). *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Soekanto, Soerjono. (1986). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Sumardjono Maria, S. W. (2008). *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas.

B. Jurnal

- Hery Zarkasih, “Pelaksanaan Prinsip Keadilan dalam Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal IUS Mataram*, (2015).
- Zahra Ats Tsaurah, Julius Sembiring, Rofiq Laksamana, “Penyelesaian Atas “Tanah Sisa” Pada Pengadaan Tanah Di Provinsi Lampung”, *Tunas Agraria*, (2018).

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ke Empat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.