

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PERATURAN KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 5 TAHUN 2012 TENTANG
PETUNJUK TEKNIS PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH**

**IMPLEMENTATION OF POLICY REGULATION OF THE HEAD OF THE
NATIONAL LAND AGENCY NUMBER 5 OF 2012 CONCERNING
TECHNICAL INSTRUCTIONS FOR IMPLEMENTING
LAND PROCUREMENT**

Abriyanto Nugroho¹, Adiarto², Agus Priyanto³
Universitas Terbuka^{1,2,3}
abriyanto07@gmail.com¹

ABSTRACT

This study examines the implementation of land acquisition policies for the construction of the Pekanbaru-Bangkinang toll road in Riau Province based on Grindle's Implementation Theory. The results show that the implementation of the National Land Agency Head Regulation No. 5 of 2012 on Technical Guidelines for Land Acquisition Implementation has been effective, although there are some obstacles. These obstacles include several villages that have not completed the land acquisition process, land located within Convertible Production Forest areas requiring a release process, community disagreement over compensation values, discrepancies between land certificate measurements and physical conditions in the field, and unclear land ownership subjects. Solutions include submitting the forest area release process, conducting re-surveys and deliberations with the community, consignment to the District Court, physical land possession statements, written announcements in relevant locations, and re-measurement of land according to field conditions. The study concludes that although there are some obstacles, the land acquisition process for the toll road can be overcome with appropriate approaches and good communication between the involved parties.

Keywords: Regulation of the Head of the National Land Agency Number 5 of 2012, Technical Guidelines for Implementing Land Acquisition.

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji implementasi kebijakan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Pekanbaru-Bangkinang di Provinsi Riau berdasarkan teori Implementasi Grindle. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan kebijakan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah sudah efektif, meskipun terdapat beberapa kendala. Kendala-kendala tersebut antara lain, beberapa desa yang belum tuntas dalam proses pengadaan tanah, adanya tanah yang berada dalam Kawasan Hutan Produksi yang memerlukan proses pelepasan, ketidaksetujuan masyarakat terhadap nilai ganti rugi, perbedaan ukuran tanah antara sertifikat dan kondisi fisik di lapangan, serta ketidakjelasan subyek pemilik tanah. Solusi yang diambil meliputi pengajuan proses pelepasan kawasan hutan, survei ulang dan musyawarah dengan masyarakat, konsinyasi ke Pengadilan Negeri, surat pernyataan penguasaan fisik tanah, pengumuman tertulis di lokasi terkait, serta pengukuran ulang tanah yang sesuai dengan kondisi di lapangan. Penelitian ini menyimpulkan bahwa meskipun ada beberapa hambatan, proses pengadaan tanah untuk jalan tol dapat diatasi dengan pendekatan yang tepat dan komunikasi yang baik antara pihak-pihak terkait.

Kata kunci: Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012, Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

PENDAHULUAN

Provinsi Riau sebagai bagian dari wilayah Negara Republik Indonesia tepatnya di tengah Pulau Sumatera, Provinsi Riau dengan luas wilayah administrasi seluas $\pm 8.915.016$ Ha yang terbentang dari Selat Malaka di bagian Timur hingga lereng Bukit Barisan di bagian Barat. Bahwa Provinsi Riau secara administrasi terbagi atas 2 (dua) Kota, 10 (sepuluh) Kabupaten, 169 (seratus enam puluh sembilan) Kecamatan, 1.591 (seribu lima ratus sembilan puluh satu) Desa dan 268 (dua ratus enam puluh delapan) Kelurahan. Berkaitan dengan letak geografis dari Provinsi Riau yaitu $02^{\circ}25'$ Lintang Utara hingga $01^{\circ}05'$ Lintang Selatan dan $100^{\circ}00'$ hingga $105^{\circ}05'$ Bujur Timur, Provinsi Sumatera Utara dan Selat Malaka di Batas Utara, di Batas Timur, Provinsi Sumatera Barat bagian Selatan, dan Provinsi Sumatera Barat di Batas bagian Barat.

Letak topografi Riau memiliki kelerengan 0-2% (datar) dengan luas 1.157.006 hektar, kelerengan 25-40% (curam) dengan luas 737.966 Ha dan kelerengan 40% (sangat curam) luas 550.928 Ha dengan tinggi antara 2-91 meter. BPS Provinsi Riau tahun 2022 mencatat penduduk Riau sebesar 6.614.384 jiwa. Jumlah penduduk terbanyak Provinsi Riau berada pada Kota Pekanbaru yang memiliki jumlah penduduk 1.007.540 jiwa. Jumlah penduduk yang tersedikit di Provinsi Riau berada pada Kabupaten Kepulauan Meranti dengan jumlah penduduk 213.532 jiwa. Potensi sumber daya alam di Provinsi Riau diantaranya berupa minyak bumi, gas, tumbuhan karet, kelapa sawit dan sebagainya yang menjadikan provinsi Riau salah satu provinsi terkaya di NKRI. Untuk menunjang potensi sebuah daerah di lingkup era pembangunan dan serta pendapatan daerah diperlukan

ketersediaan infrastruktur sebagai kebutuhan dasar bagi penggerak ekonomi daerah maupun nasional, sehingga dapat meningkatkan akses masyarakat maupun pelaku usaha terhadap sumberdaya pada suatu daerah serta dapat meningkatkan produktivitas dan efisiensi dalam berusaha. Berkaitan dengan peningkatan roda ekonomi dalam Provinsi Riau oleh PEMDA Riau yang dilakukan melalui jajaran Organisasi Perangkat Daerah (OPD) di tingkat Kabupaten/Kota melakukan upaya dalam hal peningkatan pembangunan infrastruktur. Akses pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah Provinsi Riau yang nyata dilakukan berupa pembangunan akses transportasi, listrik, air, jaringan telekomunikasi, serta sarana yang lain berupa proyek pembangunan jalan tol yang akan menjadi salah satu proyek di provinsi Riau.

Terdapat penelitian sebelumnya oleh Gebriena Rezki Syafitri, dimana dalam penelitiannya menerangkan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada Pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera Lampung, menunjukkan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah memenuhi prosedur dan syarat pada Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Selanjutnya terdapat penelitian oleh Rovita Ayuningtyas, yang menerangkan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka pembangunan jalan tol Semarang-Solo ruas Kabupaten Boyolali, telah sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Pertama Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Berdasarkan penelitian tersebut diatas, pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus memenuhi aturan dan regulasi yang berlaku, yakni Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan jalan tol Pekanbaru-Bangkinang telah memenuhi aturan dan regulasi yang berlaku, namun yang berbeda dengan penelitian sebelumnya yaitu fenomena-fenomena yang terjadi dalam proses pengadaan tanah pembangunan jal tol Pekanbaru-Bangkinang.

Urgensi terdapatnya jalan tol dalam sebuah wilayah kota/kabupaten/provinsi tidak lain yakni dalam sarana pendukung utama aktivitas ekonomi dan prasarana utama bagi perekonomian nasional serta pengembangan wilayah guna menciptakan manfaat bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Bahwa dapat kita ketahui harga barang disuatu daerah dipengaruhi oleh cost biaya distribusi yang tinggi akibat sulitnya akses pengiriman yang tidak mudah, hal ini menjadi prioritas pemerintah dalam hal peningkatan laju distribusi barang dan jasa yang akan berakibat pada naiknya pertumbuhan ekonomi secara nasional dan sebagai upaya utama dalam peningkatan pemerataan pembangunan di setiap daerah sebagaimana amanat dalam Pancasila.

Jalan tol tidak terlepas dari ketersediaan tanah yang dilaksanakan melalui tahapan pengadaan tanah oleh Pemerintah, bahwa proyek pengadaan tanah beranjak dari fungsi sosial tanah sebagaimana pada Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA) yakni "*Semua hak atas tanah berfungsi sosial*". Amanat dalam penjelasan pasal tersebut dapat dimaknai

bahwa di dalam hak milik atas tanah juga terdapat hak dari masyarakat (Parlindungan, 1994). Amanat dalam Pasal 6 UUPA tidak memberikan kebebasan kepemilikan yang bersifat mutlak namun memiliki sifat fungsi sosial hak atas tanah dalam bentuk pembatasan kebebasan individu atas kepemilikan tanah, bahwa sifat fungsi sosial diantaranya ialah :

1. Bahwa dalam hal penggunaan tanah wajib merujuk pada kondisi tanah, sifat, dan tujuan pemberian hak atas tanah;
2. Penggunaan tanah wajib merujuk pada rencana sebagaimana yang ditentukan oleh pemerintah;
3. Dalam hal kepentingan umum berkehendak, maka terhadap kepentingan privat yang terkena dampak atau merugi maka wajib diberikan ganti kerugian;
4. Tanah tidak dikategorikan ke sebuah komoditi perdagangan, atas dasar hal tersebut maka perbuatan yang menjadikan tanah sebagai objek spekulasi tidak dapat dibenarkan (Yusriadi, 2010)."

Tanah yang memiliki fungsi sosial sebagaimana yang telah dijabarkan diatas merupakan sarana yang tepat untuk mencapai peningkatan investasi ekonomi dan mempercepat pelaksanaan pembangunan yang merata, jika dapat dilihat dalam perkembangannya diperlukan suatu perubahan dalam sektor atau lingkup regulasi bidang pertanahan serta perencanaan tata ruang wilayah. Bahwa aturan mengenai perolehan lahan dalam pembangunan yang bersifat umum diatur pada Undang-Undang No. 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jis Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Peraturan

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 sebagai landasan teknis bagi Badan Pertanahan Nasional dan jajarannya tentang petunjuk pelaksanaan proses pengadaan tanah. Konsep pengadaan tanah ialah suatu rangkaian prosedur yang diharuskan untuk mempersiapkan suatu tanah dengan diberikan kompensasi yang layak dan mengedapakan keadilan, bahwa ganti kerugian merupakan suatu bentuk kompensasi yang pantas dan adil terhadap pemegang hak atas tanah/ pengelola / pengguna barang dalam proses peralihan atau akuisisi tanah. prosedural diantaranya yakni perencanaan, persiapan, pelaksanaan, hingga penyerahan dari hasil pengadaan tanah.

Bahwa Provinsi Riau membutuhkan akses tol jalan untuk kegiatan pengadaan tanah pembangunan jalan tol Pekanbaru hingga Bangkinang, Pemerintah Provinsi Riau telah menerima sekumpulan dari dokumen perencanaan yang telah diajukan oleh instansi yang memerlukan tanah tersebut selanjutnya akan diterbitkan Surat Keputusan Gubernur Riau tentang Penetapan lokasi Proyek Strategis

Nasional untuk kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah. Bahwa telah terbit Surat Keputusan Gubernur Riau tentang Surat Keputusan Penetapan Lokasi Jalan Tol Pekanbaru-Bangkinang Nomor. Kpts. 1247/XII/2019 tertanggal 19 Desember 2019. (*Surat Keputusan terlampir*). Bahwa Sejak diterbitkan Surat Keputusan Gubernur Riau tersebut diatas, Proyek jalan tol Pekanbaru sampai dengan Bangkinang hingga saat ini telah berjalan kurang lebih 26 (dua puluh enam) bulan kegiatan pengadaan tanah yang telah dilaksanakan beberapa tahapan kegiatan pengadaan tanah yaitu inventarisasi dan identifikasi Satuan Tugas A dan B, pengumuman hasil inventarisasi Satuan Tugas A dan B yang memuat daftar nominatif, peta bidang tanah, serta hasil penilaian yang dilakukan oleh Tim Apraisal, hasil dari musyawarah atas penetapan bentuk ganti rugi, pembayaran ganti rugi, dan pelepasan atas hak atas tanah ditujukan untuk instansi yang membutuhkan tanah sebagaimana dalam tabel rekapitulasi capaian kegiatan pengadaan tanah untuk proyek pembangunan jalan tol Pekanbaru hingga Bangkinang yakni:

Tabel 1. Rekapitulasi Capaian Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Pekanbaru-Bangkinang bulan Oktober Tahun 2021

No.	Desa/Kelurahan	Kecamatan	Target Bidang	Realisasi Bidang	Selisih
1.	Pasir Sialang	Bangkinang	15	15	0
2.	Sungai Tonang	Kampar Utara	15	15	0
3.	Muara Jalai		111	111	0
4.	Sungai Jalau		45	45	0
5.	Sawah		53	53	0
6.	Kayu Aro		22	22	0
7.	Naga Beralih		45	44	1
8.	Bukit Keratai	Rumbio Jaya	54	54	0
9.	Pulau Birandang	Kampa	131	131	0
10.	Kuapan	Tambang	45	45	0
11.	Sungai Pinang		194	192	2
12.	Kualu Nenas		119	63	56
13.	Rimbo Panjang		159	1	158

Sumber: Pelaksana Pengadaaan Tanah Pekanbaru Bangkinang Tahun 2021

Dari data yang tercantum dalam tabel tersebut diatas, dapat ditinjau bahwa kegiatan pengadaan tanah untuk proyek jalan tol Pekanbaru hingga Bangkinang sepanjang 40 km terdapat fakta bahwa beberapa desa belum selesai dilakukan proses ganti kerugian yang diketahui terdapat faktor penghambat, antara lain :

- a. Adanya kesulitan dalam mengidentifikasi pemilik tanah, dengan dibuktikan pemilik tanah yang tidak menempati lokasi tanah dan berada di luar kota.
- b. Terdapat tanah yang masuk dalam kawasan hutan yang dapat dikonversi, berdasarkan berita media KOMINFO Kabupaten Kampar pada tanggal 21 Juni 2021, terdapat objek pengadaan tanah yang berada dalam kawasan hutan produksi yang dapat dikonversi (HPK) sebagaimana Surat Keputusan Menteri Kehutanan Nomor: SK.903/Menlhk/Setjen/Pla.2/12/2016 Tanggal 17 Desember 2016 tentang Kawasan Hutan Provinsi Riau. Sumber : (<https://kominfosandi.kamparkab.go.id/2021/06/21/terkait-ganti-untung-lahan-di-tol-pekanbaru-bangkinang-masyarakat-curhat-ke-wamen-atr-bpn-ri/>)
- c. Terdapat sengketa kepemilikan lahan, dengan dibuktikan adanya tanah yang dimiliki lebih dari 1 (satu) orang.
- d. Adanya keberatan pemilik tanah terhadap hasil luas pengukuran dan jumlah tanaman tumbuhnya, dengan adanya keberatan yang dilakukan oleh pemilik tanah pada saat proses pengumuman.
- e. Adanya perbedaan antara ukuran yang tertuang dalam alas hak dengan hasil pengukuran di lapangan.

Terkait dengan yang tersebut dalam poin b terdapat tanah yang masuk dalam kawasan hutan yang dapat

dikonversi (HPK), dengan fenomena yang mirip terdapat referensi penelitian mengenai pengadaan tanah pada lahan pertanian pangan berkelanjutan (LP2B) untuk jalur kereta api Bandara Adi Soemarmo di Kabupaten Boyolali oleh Tri Idawijayanti, dalam penelitiannya menerangkan bahwa kebijakan tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum lebih dominan daripada kebijakan pelestarian pertanian. Hal ini dikarenakan kegiatan pengadaan tanah merupakan salah satu Proyek Strategis Nasional. Bahwa Proyek Strategis Nasional adalah proyek yang dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah.

Disampaikan bahwa kendala belum selesainya pembebasan lahan. Bahwa kendala-kendala tersebut dapat menjadikan suatu fenomena yang menjadi dasar pemikiran atau dasar ontologis pada penelitian ini sehingga terciptanya sebuah penelitian dengan judul “Implementasi Kebijakan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah (Studi Kasus Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Pekanbaru-Bangkinang, Provinsi Riau)”.

METODE

Penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian kualitatif adalah penelitian tentang riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis dengan pendekatan induktif. Proses dan makna (perspektif subyek) lebih ditonjolkan dalam penelitian kualitatif. Penelitian ini menggunakan

data-data sesuai dengan fakta di lapangan. Penelitian kualitatif menurut Bogdan dan Taylor (Moloeng, 2005 : 4) adalah sebuah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata yang tertulis dan lisan dari orang yang diamati. Penelitian kualitatif dapat dimaksudkan sebagai jenis penelitian yang temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistik atau dalam hitungan. Meskipun demikian, data yang telah dikumpulkan dari penelitian kualitatif sangat memungkinkan untuk dilakukan analisis melalui proses perhitungan. Kemudian pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan fenomenologis, yang bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan pentingnya masalah penelitian yang dirasakan oleh sekelompok individu terhadap suatu permasalahan yang dihadapi. Dalam penelitian ini memiliki sifat eksplanatif, maksudnya adalah menjelaskan hal-hal dibalik fenomena, di balik sesuatu yang terjadi sehingga mengetahui alasan-alasan mengapa fenomena itu terjadi.

Berdasarkan pemaparan tersebut, peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif dengan alasan bahwa fokus dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis Implementasi Kebijakan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah (Studi kasus pengadaan tanah Pembangunan jalan tol Pekanbaru-Bangkinang, Provinsi Riau).

Berkaitan dengan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi beberapa macam diantaranya ialah: Data primer berupa informasi yang bersumber atau digali dari wawancara serta observasi lapangan tentang permasalahan pada penelitian ini yakni pelaksanaan pengadaan tanah

untuk proyek pembangunan jalan tol Pekanbaru-Bangkinang dilakukan wawancara dengan Panitia Pengadaan Tanah maupun dengan Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat selaku instansi yang memerlukan tanah untuk proyek pembangunan jalan tol. Dan sumber data sekunder merupakan data diambil oleh peneliti untuk sebagai bahan pendukung sumber data primer yaitu melalui studi kepustakaan, dokumentasi, mengutip sumber tulisan buku/ majalah/ koran/arsip tertulis yang relevan dengan obyek yang akan diteliti pada penelitian ini. Sumber sekunder merupakan sumber yang tidak secara langsung memberikan data kepada observer, seperti halnya melalui orang lain atau dokumen tertulis. Sumber data sekunder ini akan mempermudah peneliti dalam hal mengumpulkan data dan kemudian dianalisis untuk mendukung variabel yang telah ditentukan oleh peneliti. Bahan data sekunder digunakan oleh peneliti dapat diperoleh dari literatur yang relevan, karya ilmiah, doktrin hukum, berbagai media cetak yang memberikan data dan referensi mengenai topik yang terkait dengan penelitian ini. Selain itu peneliti juga mencari data pendukung berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku diantaranya ialah:

- a. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2015 tentang Jalan Tol;
- c. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- d. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi

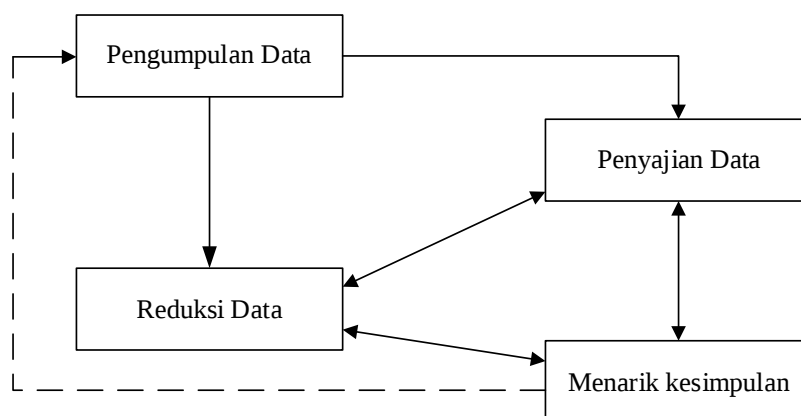
- Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- e. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknik Pelaksanaan Pengadaan Tanah;

Penelitian ini digunakan teknik pengumpulan data berupa penelitian lapangan yang mana instrumen tersebut memiliki pedoman observasi dan wawancara. Bahwa untuk mencari sumber data tersebut, Peneliti akan terjun langsung dalam kasus yang diteliti sebagai petugas Satuan Tugas A dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Pekanbaru hingga Bangkinang di Provinsi Riau. Dalam proses wawancara, peneliti akan melakukan wawancara kepada informan yang dalam hal ini mengetahui tahapan dan sebagai pelaksana dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Pekanbaru-Bangkinang, yaitu

- a. Sekretaris Pelaksana Pengadaan Tanah, dengan inisial Ibu R
- b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, dengan inisial Bapak D
- c. Ketua Satuan Tugas A, dengan inisial Bapak S
- d. Anggota Satuan Tugas A, dengan inisial Bapak P

- e. Ketua Satuan Tugas B, dengan inisial Ibu N
- f. Anggota Satuan Tugas B, dengan inisial Bapak A
- g. Kepala Desa Rimbo Panjang, dengan inisial Bapak H
- h. Pejabat Pembuat Komitmen Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, dengan inisial Bapak A

Proses tata cara pengolahan data yang diawali dengan cara mengklasifikasi data terkumpul melalui tahapan observasi, wawancara, atau dokumentasi serta kajian pustaka ataupun catatan dapat dikategorikan sebagai bahan penunjang atas penelitian ini untuk lebih lanjut dikategorikan serta dapat dianalisa dengan berdasarkan keperluan penelitian. Hasil analisis data tersebut selanjutnya disusun dengan bentuk laporan atau dengan cara teknik deskriptif analisa, yaitu dengan metode deskripsi informasi atau data yang telah terkumpul dan dianalisa yang berdasarkan teori atau doktrin yang ada. Adapun skema Analisis Data Kualitatif menurut Miles dan Huberman dalam Sumaryanto (2001 : 23) dapat dilihat dalam bagan sebagai berikut:



Gambar 1. Skema Analisis Data Kualitatif menurut Miles dan Huberman

HASIL

Implementasi kebijakan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Implementasi kebijakan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah dengan menggunakan teori *Grindle* menunjukkan pentingnya perencanaan yang matang, koordinasi yang baik antara berbagai aktor, serta pemantauan dan evaluasi yang berkelanjutan. Dengan memperhatikan aspek-aspek tersebut, proses pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk proyek jalan tol Pekanbaru-Bangkinang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah sehingga dapat berjalan optimal. Regulasi ini telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku instansi yang memiliki kewenangan dalam hal pertanahan yang memiliki tujuan untuk memberikan panduan dan pedoman bagi pihak yang terlibat dalam proses pengadaan tanah, seperti pemerintah, pemilik tanah, dan masyarakat umum.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol, pada tahap persiapan telah melaksanakan tahapan sosialisasi kegiatan, tujuannya adalah agar seluruh komponen masyarakat dan pemerintah daerah untuk mengetahui informasi bahwa pada lokasi yang telah ditetapkan menjadi Penetapan Lokasi (Penlok) akan dilaksanakan kegiatan pengadaan tanah dalam pembangunan jalan tol, yaitu berada pada lokasi 13 (tiga belas) Desa/Kelurahan dan 5 (lima) Kecamatan. Selanjutnya dalam pelaksanaan pengadaan tanah ini telah dibentuk Tim Pelaksana Pengadaan Tanah, yang diketuai oleh Bapak Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Riau, beserta Tim Sekretariat, Tim Satuan

Tugas A dan Tim Satuan Tugas B. Tim tersebut terdiri dari beberapa elemen organisasi, antara lain Organisasi Pemerintah Daerah Kabupaten Kampar, Organisasi Pemerintah Provinsi Riau, Kepala Desa, TNI/Polri, Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dan Kantor Wilayah BPN Provinsi Riau. Dengan terbentuknya Tim Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T), pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat berjalan dengan lancar. Selanjutnya dalam tahap pengadaan tanah, terdapat tahap penilaian terhadap obyek tanah yang akan diganti kerugian akibat terkena dalam trase jalan tol, yang akan dilakukan oleh Penilai Publik. Jumlah besaran nilai ganti kerugian yang diberikan kepada masyarakat dilakukan dengan metode hasil survei oleh Tim Penilai Publik pada lokasi pengadaan tanah.

Bahwa setelah dilaksanakan proses ganti kerugian maka akan dilaksanakan tahapan yang terakhir yaitu penyerahan hasil yang dilaksanakan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T) kepada instansi yang memerlukan tanah yaitu Kementerian Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR). Dari hasil wawancara dengan para informan pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Pekanbaru-Bangkinang telah melaksanakan keseluruhan tahapan pengadaan tanah dengan baik dan transparan. Namun demikian terdapat beberapa penetapan lokasi yang belum tuntas dalam proses pengadaan tanah, yaitu Desa Naga Beralih, Kecamatan Kampar Utara, Desa Sungai Pinang, Desa Kualu Nenas dan Desa Rimbo Panjang, Kecamatan Tambang.

Faktor penghambat implementasi kebijakan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun

2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Pelaksanaan proses pengadaan tanah dalam hal untuk kepentingan umum yang dilaksanakan dengan mengacu dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 telah berjalan dengan baik. Namun, pada lokasi-lokasi tertentu akan terdapat hambatan pada pelaksanaan proses pengadaan tanah, antara lain adanya kesulitan dalam melakukan identifikasi pemilik lahan, adanya sengketa kepemilikan lahan, adanya keberatan pemilik lahan terhadap hasil luas lahan dan jumlah tanaman tumbuhnya, serta adanya perbedaan antara ukuran yang tertuang dalam alas hak dengan hasil pengukuran di lapangan.

a. Adanya kesulitan dalam melakukan identifikasi pemilik tanah

Hasil wawancara kepada Sekretaris P2T, peneliti mendapatkan data bahwa pemilik lahan yang tidak berada di lokasi proyek pengadaan tanah dalam pembangunan jalan tol Pekanbaru hingga Bangkinang mengalami kesulitan dalam identifikasi pemilik tanah pada lokasi tersebut. Hal ini disebabkan tanah yang terkena trase jalan tol merupakan tanah kavling yang telah dijual oleh pemiliknya tanpa melaporkan transaksinya ke pihak desa. Wawancara kepada Ketua Satgas A, peneliti mendapatkan informasi bahwa pemilik lahan yang tidak tinggal dalam lokasi yang telah ditetapkan lokasinya, sehingga dilakukan pemasangan pengumuman pada lahan yang terkena trase tol bahwa saat ini sedang dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Namun langkah yang dilakukan tersebut belum maksimal. Sama halnya dengan informasi yang

disampaikan oleh Ketua Satgas A, Ketua Satgas B menyampaikan pernyataan yang sama, bahwa pemilik lahan yang tidak tinggal dalam lokasi tersebut dan tidak diketahui keberadaannya mengakibatkan kesulitan dalam proses identifikasi pemilik tanah.

Dari kegiatan wawancara kepada anggota Satgas A, peneliti mendapatkan informasi bahwa terkait proses identifikasi kepemilikan tanah mengalami kesulitan dalam melakukan identifikasi nama-nama pemilik tanah sehingga menghambat dalam proses penerbitan peta bidang tanah. Wawancara selanjutnya kepada anggota Satgas B, bahwa pemilik tanah jarang sekali mengunjungi tanah yang dimiliki dan terkesan tanahnya menjadi terlantar. Hasil wawancara peneliti kepada Kepala Desa Rimbo Panjang, bahwa Pihak Desa telah membantu dalam kegiatan sosialisasi terkait pelaksanaan pengadaan tanah untuk proyek pembangunan jalan tol Pekanbaru-Bangkinang. Pihak Desa telah memasang pemberitahuan/pengumuman pada lokasi yang terkena trase jalan tol bahwa pada lokasi tersebut sedang dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Pekanbaru-Bangkinang.

b. Adanya tanah masyarakat yang masuk dalam Kawasan Hutan Produksi yang dapat dikonversi

Hasil wawancara kepada Sekretaris P2T, peneliti menganalisa bahwa terdapat beberapa tanah milik masyarakat yang masuk dalam trase pengadaan tanah pembangunan jalan tol Pekanbaru-Bangkinang di Desa Kualu Nenas dan Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang yang masuk dalam kawasan Hutan

Produksi yang dapat dikonversi (HPK). Analisa selanjutnya berdasarkan wawancara kepada Ketua Satgas A bahwa berdasarkan pola ruang dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Kampar ada beberapa desa yang masuk kawasan HPK, diantaranya Desa Rimbo Panjang dan Desa Kualu Nenas. Sejalan dengan Ketua Satgas A, Ketua Satgas B menyampaikan bahwa terdapat beberapa bidang tanah yang dikuasai masyarakat diketahui masuk dalam kawasan HPK dalam RTRW Kabupaten Kampar. Dari ketiga narasumber, dapat diketahui bahwa terdapat tanah milik masyarakat yang masuk ke dalam kawasan HPK, sehingga dalam proses pembayaran ganti kerugian harus menunggu tanah masyarakat tersebut dikeluarkan dari kawasan HPK oleh Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan.

Wawancara peneliti kepada anggota Satgas A, peneliti mendapatkan informasi bahwa, pada saat pelaksanaan pengukuran di lapangan telah dicek oleh anggota satgas A bahwa ada beberapa bidang tanah masyarakat yang masuk dalam kawasan HPK. Ada yang secara keseluruhan bidangnya masuk dalam kawasan HPK namun ada juga yang hanya sedikit masuk dalam kawasan HPK sehingga dapat menghambat proses pengadaan tanah yaitu pada tahap pemberian ganti kerugian. Wawancara selanjutnya kepada anggota Satgas B, peneliti mendapatkan informasi bahwa dalam pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi bidang tanah di lapangan diketahui bahwa beberapa bidang tanah masyarakat yang masuk dalam kawasan HPK. Selanjutnya dari pihak eksternal, peneliti melakukan wawancara kepada Kepala Desa

Rimbo Panjang, bahwa Pihak Desa Rimbo Panjang mengkonfirmasi jika bidang tanah warga desa Rimbo Panjang banyak yang masuk dalam kawasan Hutan Produksi yang dapat dikonversi (HPK). Sehingga apabila akan dilanjutkan pada tahap selanjutnya maka dalam proses pembayaran ganti kerugian harus menunggu tanah masyarakat tersebut dikeluarkan dari kawasan HPK oleh Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan.

c. Adanya sengketa kepemilikan lahan

Berdasarkan hasil wawancara kepada Sekretaris P2T, peneliti mendapatkan informasi bahwa adanya kepemilikan lahan ganda dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Pekanbaru-Bangkinang sehingga lahan tersebut menjadi sengketa kepemilikan. Bahwa Kepemilikan hak atas tanah yang lebih dari satu akan mengakibatkan proses pengadaan tanah sedikit terhambat. Bahwa hasil wawancara kepada Ketua Satgas A, peneliti mendapatkan analisis bahwa adanya beberapa orang yang mengakui kepemilikan pada lahan yang sama dengan membawa alas hak atau dokumen kepemilikan versi masing-masing, baik alas hak yang diterbitkan oleh Kepala Desa ataupun Sertipikat Hak Atas Tanah. Selanjutnya hasil wawancara kepada Ketua Satuan Tugas B, bahwa pada saat proses inventarisasi dan identifikasi pemilik lahan terdapat lebih dari 1 (satu) orang yang menguasai lahan tersebut. Wawancara peneliti kepada anggota Satgas A, peneliti mendapatkan informasi bahwa pada saat pelaksanaan pengukuran di lapangan terdapat lebih dari 1 (satu) orang yang menunjukkan lokasi tanah yang sama

dengan menunjukkan batas-batas bidang tanahnya, sehingga dalam pembuatan peta bidang tanah terdapat bagian tanah yang diklaim milik bersama, baik pertampalan sebagian maupun seluruhnya. Wawancara selanjutnya kepada anggota Satgas B, bahwa dalam pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi bidang tanah di lapangan oleh tim Satgas menerima lebih dari 1 (satu) orang yang menunjukkan lahan yang sama beserta alas haknya. Sehingga pemilik lahan tersebut seluruhnya ditulis dalam Daftar Nominatif. Dari wawancara peneliti kepada Kepala Desa Rimbo Panjang, bahwa Pihak Desa Rimbo Panjang sangat mengakui jika terdapat lahan yang dipunyai lebih dari 1 (satu) orang, baik dengan menyerahkan Surat Keterangan Tanah yang telah diterbitkan oleh Desa maupun Sertipikat Tanah yang telah diterbitkan oleh BPN. Selain membawa dokumen surat tanah, masing-masing pemilik lahan tersebut juga dapat menunjukkan batas-batas bidang tanah yang dimiliki.

d. Adanya keberatan pemilik lahan terhadap hasil luas lahan dan jumlah tanaman tumbuhnya

Hasil wawancara kepada Sekretaris P2T, peneliti mendapatkan analisis atau informasi bahwa hasil pengukuran luas lahan dan jumlah tanaman tumbuh berbeda dengan hasil penghitungan yang dilakukan oleh pemilik tanah. Sehingga pemilik lahan yang bersangkutan mengirim surat keberatan kepada Sekretariat P2T terhadap hasil Daftar Nominatif yang telah diumumkan. Berdasarkan hasil wawancara kepada Ketua Satgas A, peneliti mendapat informasi bahwa adanya perbedaan luasan yang telah

diumumkan antara hasil luas pengukuran dilapangan dengan luas yang terdapat di alas hak baik dari Surat Keterangan Tanah, Surat Keterangan Ganti Kerugian dan Sertipikat Hak Atas Tanah dengan hasil dari pengukuran dilapangan, sehingga luas tersebut mempengaruhi jumlah tanaman tumbuh pada lahan tersebut. Hal ini disebabkan adanya perbedaan metode pengukuran yang dilaksanakan pada saat proses pengadaan tanah dengan metode pengukuran yang dilakukan pada saat penerbitan surat tanah sehingga mengakibatkan perbedaan luas.

Bahwa peneliti menganalisa terhadap data yang diperoleh berdasarkan hasil wawancara kepada Ketua Satgas B ditemukan bahwa terdapat keberatan dari beberapa pemilik lahan terkait perbedaan hasil luas lahan yang dimiliki dengan jumlah tanaman tumbuh, maka dalam hal ini pemilik tanah dapat mengirim surat kepada Sekretariat Sekretariat P2T setelah Daftar Nominatif dan Peta Bidang Tanah diumumkan. Hasil dari penghitungan jumlah tanaman tumbuh di lahan masyarakat sudah dilaksanakan oleh pelaksana dari Dinas Pertanian, Tanaman Pangan dan Holtikultura Kabupaten Kampar berdasarkan batas-batas tanah yang berada dalam trase tol.

Wawancara kepada anggota Satuan Tugas A, peneliti dapat menganalisa data tersebut bahwa anggota satuan tugas menerima informasi yakni terdapat masyarakat yang keberatan atas perbedaan hasil luas lahan dan jumlah tanaman tumbuh yang terletak di lokasi tanah yang dimiliki. Sehingga tim satuan tugas A akan melakukan jadwal pengukuran kembali terhadap lahan yang diajukan keberatan kepada Sekretariat Pelaksana Pengadaan Tanah.

Sedangkan wawancara kepada anggota Satuan Tugas B, peneliti dapat menganalisa bahwa terdapat tanaman yang berada pada lahan yang masuk dalam trase tol, belum masuk dalam penghitungan yang dilakukan oleh tim Satuan Tugas B. Sehingga terdapat perbedaan hasil luas lahan dan jumlah tanaman tumbuh yang telah diumumkan oleh Sekretariat Pelaksana Pengadaan Tanah. Tim Satuan Tugas B akan melakukan penjadwalan ulang ke lapangan untuk melakukan pengecekan terhadap keberatan dari masyarakat pemilik lahan yang terkena trase tol.

Peneliti melakukan wawancara kepada pelaksana dari Dinas Perkebunan, Peternakan dan Kesehatan Hewan Kabupaten Kampar, yang juga merupakan anggota Satuan Tugas B Pelaksana Pengadaan Tanah, peneliti menganalisa bahwa hasil inventarisasi dan identifikasi terhadap tanaman tumbuh pada lokasi tanah yang terkena trase jalan tol terdapat perbedaan dengan hasil penghitungan yang dilakukan oleh pemilik lahan. Adanya jumlah vegetasi yang belum masuk dalam penghitungan tim Satuan Tugas B mempengaruhi nilai ganti kerugian yang akan diterima oleh masyarakat pemilik lahan yang terkena trase jalan tol.

e. Adanya perbedaan antara ukuran yang tertuang dalam alas hak dengan hasil pengukuran di lapangan

Hasil wawancara kepada Sekretaris P2T, peneliti menganalisa bahwa terdapat masyarakat pemilik lahan yang belum puas dengan hasil pengukuran di lapangan dikarenakan terdapat perbedaan antara ukuran yang tertuang dalam peta bidang dengan alas hak yang dipegang oleh

masyarakat. Sama halnya dengan Sekretaris Pelaksana Pengadaan Tanah, Ketua Satuan Tugas A dan Ketua Satuan Tugas B menyampaikan pernyataan yang sama, bahwa hasil pengukuran yang dilakukan oleh tim Satuan Tugas A terhadap tanda batas yang telah dipasang di lokasi lahan terdapat perbedaan antara hasil pengukuran di lapangan berbeda dengan ukuran yang tertuang dalam alas hak. Pelaksanaan pengukuran sudah mengacu pada posisi tanda batas yang telah terpasang pada batas-batas bidang tanah dan hasil dari penunjukkan dari pemilik lahan.

Dengan perbedaan hasil pengukuran tersebut mempengaruhi jumlah besaran nilai ganti kerugian yang diterima oleh pemilik lahan yang terkena rencana trase jalan tol. Berdasarkan hasil wawancara kepada anggota Satgas A, peneliti menganalisa bahwa tim satgas A telah melakukan pengukuran berdasarkan tanda batas yang telah dipasang akan tetapi masyarakat tetap mengirim surat keberatan kepada Sekretariat Pelaksana Pengadaan Tanah, hal ini disebabkan adanya perbedaan antara ukuran dalam alas hak dengan hasil pengukuran di lapangan. Bahwa wawancara juga dilakukan kepada anggota Satuan Tugas B, peneliti mendapatkan analisis bahwa adanya perbedaan antara ukuran dalam alas hak dengan hasil pengukuran di lapangan sehingga dapat mengakibatkan selisih uang yang diberikan untuk ganti kerugian, masyarakat menyampaikan surat keberatan melalui Sekretariat Pelaksana Pengadaan Tanah. Peneliti juga telah melakukan wawancara kepada Kepala Desa Rimbo Panjang, peneliti mendapatkan analisis bahwa Pihak Desa telah membantu

memfasilitasi dalam proses pemasangan tanda batas bidang tanah pada pemilik tanah yang terkena kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Pekanbaru-Bangkinang, berdasarkan hasil pemetaan yang diperoleh terdapat perbedaan antara ukuran dalam alas hak dengan hasil pengukuran di lapangan.

SIMPULAN

Berdasarkan dari hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Berdasarkan teori Implementasi *Grindle* bahwa pelaksanaan pengadaan tanah dalam rangka pembangunan jalan tol Pekanbaru-Bangkinang menunjukkan bahwa Implementasi kebijakan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah sudah sangat efektif meskipun terdapat beberapa fenomena-fenomena yang terjadi dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan jalan tol Pekanbaru-Bangkinang, Provinsi Riau. Yakni terdapat beberapa desa yang masuk dalam penetapan lokasi yang belum tuntas dalam proses pengadaan tanah, yaitu Desa Naga Beralih, Kecamatan Kampar Utara, Desa Sungai Pinang, Desa Kualu Nenas dan Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang.
2. Bahwa terdapat beberapa faktor penghambat dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan jalan tol pekanbaru-bangkinang namun dapat dilakukan pemecahan masalah pada proses pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Pekanbaru-Bangkinang seperti adanya bidang tanah yang akan dilakukan ganti

kerugian masuk dalam Kawasan Hutan Produksi yang dapat dikonversi, alternatif pemecahan masalahnya berupa adanya pengajuan proses pelepasan kawasan hutan di Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan. Permasalahan lain seperti masyarakat yang tidak sepakat terhadap nilai ganti rugi yang diajukan oleh Konsultan Jasa Penilai Publik, solusinya adalah melakukan survei lapangan kembali terhadap lokasi-lokasi yang diajukan keberatan oleh masyarakat. Setelah dilakukan survei ulang maka akan dilaksanakan musyawarah kembali dengan masyarakat penerima ganti rugi. Apabila setelah dilakukan musyawarah, masyarakat belum juga menerima nilai ganti rugi maka akan dilaksanakan konsinyasi ke Pengadilan Negeri setempat. Terdapat perbedaan antara ukuran di alas hak dan sertifikat yang berbeda dengan bentuk fisik di lapangan, dalam hal ini alternatif pemecahan masalahnya berupa surat pernyataan penguasaan fisik tanah yang ditandatangani oleh Sempadan Bidang Tanah dan diketahui oleh Kepala Desa. Bahwa terdapat beberapa lokasi tanah yang tidak diketahui nama subyek pemilik tanah yang terkena pengadaan tanah untuk pengadaan jalan tol. Solusinya adalah membuat pengumuman secara tertulis di sekitar lokasi pengadaan tanah, di kantor desa maupun di kantor kecamatan. Namun apabila belum juga memperoleh informasi terkait nama subyek pemilik tanah maka Panitia Pengadaan Tanah dapat menitipkan uang ganti kerugian ke Pengadilan Negeri (konsinyasi). Apabila terdapat objek berupa tanah maupun kantor yang dikuasai oleh Instansi Pemerintah, diupayakan mencari tanah pengganti terhadap

tanah instansi pemerintah. Bahwa Surat kepemilikan yang dimiliki oleh pemilik tanah banyak yang tidak sesuai dengan kondisi di lapangan baik luas dan bentuknya, maka Panitia menunjukkan hasil ukuran terbaru dan memberikan pengertian kepada pemilik tanah bahwa hasil pengukuran adalah hasil ukuran yang sebenarnya menggunakan alat ukur dan sesuai dengan keadaan di lapangan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arikunto, Suharsimi. (2006). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Edward III, George C. (1984). *Public Policy Implementing*. Jai Press Inc, London-England. halaman 9-10
- Grindle, Merilee S.(ed). (1980). *Politics and Policy Implementations in the Third World*. New Jersey: Princetown University Press.
- Iskandar Syah, Mudakir. (2007). *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta : Jala Permata.
- Islamy, Irfan. (1997). *Prinsip-prinsip Perumusan Kebijaksanaan Negara*. Jakarta : Bumi Aksara.
- Kartasasmita, G. (1994). *Pembangunan Untuk Rakyat : Memadukan Pertumbuhan dan Pemerataan*. Jakarta : PT. Pustaka Cidesindo.
- Kranenburg, R. dan Tk. B. Sabaroedin. (1989). *Ilmu Negara Umum*. Cetakan Kesebelas. Jakarta : Pradnya Paramita.
- Mardalis. (2004). *Metode Penelitian*. Jakarta : Bumi Aksara.
- Margano. (2010). *Metodologi Penelitian Tindakan*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Moleong, Lexy J. (2005). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : Remaja Rosdakarya)
- Moleong, Lexy J. (2011). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : Remaja Rosdakarya)
- Keban, Yeremias T. (2019). *Enam Dimensi Strategis Administrasi Publik* Edisi Ke-3. Yogyakarta : Gava Media.
- Limbong, Bernhard. (2011). *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta : Margaretha Pustaka.
- Meter, Donald S Van and Carl E Van Horn. (1978). *The Policy Implementation Process: A Conceptual Framework Administration & Society*. Sage Publication, Inc.
- Mulyana, Dedy. (2013). *Metodologi Penelitian Kualitatif : Paradigma Baru Ilmu Komunikasi dan Ilmu Sosial Lainnya*. Bandung : Remaja Rosdakarya.
- Parlindungan, AP. (1994). *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Land Reform*. Bandung : Mandar Maju.
- Sabatier, Paul. (1986). *Top down and Bottom up Approaches to Implementation Research Journal of Public Policy* 6, (Jan).
- Sugiyono. (2009). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung : CV. Alfabeta.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung : CV. Alfabeta.
- Sukmadinata, Burhan Syaodih. (2008). *Metode Penelitian Tindakan*. Jakarta : Raja Grafindo.
- Sulaeman, Abdullah. (2010). *Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata Aksara.
- Sumaryanto, Totok. (2001). *Diklat Kuliah Metodologi Penelitian Kualitatif*. Semarang : IKIP Press.

- Sumitro, Ronny Hanitijo. (1990). *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia,.
- Sunggono, Bambang. (2012). *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Tangkilisan, H. N. S. (2003). *Kebijakan Publik yang Membum, Konsep, Strategi dan Kasus*. Yogyakarta : Lukman Offset.
- Wahab, S.A. (2012). *Analisis Kebijakan, dari Formulasi ke Penyusunan Model-Model Implementasi Kebijakan Publik*. Jakarta : Bumi Aksara.
- Waluyo, Bambang. (2002). *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Winarno, B. (2012). *Kebijakan Publik, Teori Proses, dan Studi Kasus*. Yogyakarta : CAPS.
- Yusriadi. (2010). *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*. Yogyakarta : Genta Publishing.
- Peraturan :**
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2015 tentang Jalan Tol
- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang
- Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional
- Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknik Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125 Tahun 2008 Tentang Jasa Penilai Publik
- Jurnal :**
- Akib, Haedar. Implementasi kebijakan: apa, mengapa, dan bagaimana. *Jurnal Administrasi Publik*. Vol 1. Hal 3
- Aneta, Asna. (2010). Implementasi kebijakan program penanggulangan kemiskinan perkotaan (P2KP) di Kota Gorontalo. *Jurnal Administrasi Publik*. Vol 1 Hal 58
- Feis, Imronah. (2009). *Implementasi Kebijakan: Perspektif, model dan kriteria Pengukurannya*. Hal. 6