

ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN PENETAPAN GANTI RUGI ATAS TANAH AKIBAT PELEBARAN JALAN DI DAERAH DESA SUMBER MUFAKAT

**(Studi Atas Pelebaran Jalan Di Desa Sumber Mufakat,
Kecamatan Kabanjahe, Kabupaten Karo)**

RIZKY FAUZI SEMBIRING

Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara

Jalan Dr.T. Mansur Nomor 9, Kampus Padang Bulan, Medan

Telp. (061) 8211633, E-mail: ryfameliala8@gmail.com

ABSTRACT

One's land does not only function for its owner, but also for all Indonesian people in general. Consequently, the land use is not only oriented to the land title holder's benefit, but it also has to notice and consider the sake of society, in order to implement balance of interests principle. The research problems are how the implementation of indemnity for the land used for village development in Sumber Mufakat Village is in line with the Regulations of the President of the republic of Indonesia Number 148/2015 on the Fourth Amendment to the Regulation of the President Number 71/2012 on Implementation of Land Procurement for Development of Public Interest; what factors impede the implementation of indemnity stipulated for village development in Sumber Mufakat Village, and about the legal efforts made related to the problems in indemnity for the land used for village development in Sumber Mufakat Village.

This is a normative juridical research with descriptive analysis. The data used in this research consist of secondary data. They are collected through library study and field research. Qualitative analysis is employed of the data analysis.

There are some types and forms of indemnity stipulated in the law such as Article 74 of the Regulation of the president Number 71/2012 on Land procurement for the development of public interest by Government or Regional Government. The obstacles are encountered in determining the form and amount of indemnity for road widening in Sumber Mufakat Village which come in variety. The object of land procurement is being disputed in the court, the indemnity is taken by the rightful party in the secretariat of the Court after there is a court ruling with permanent legal enforcement or a deed of reconciliation, and a covering letter from the Head of Land Procurement Execution (Regional Office of National Land Office in Province of Head of Land office in Regency/District).

It is suggested that Government notice the interest of land title's holder in the road widening at Sumber Mufakat Village. In addition, it is necessary to make approaches and provide opportunities to land title owner to choose which type and form of indemnity is preferred for the road widening in Sumber Mufakat Village. It is recommended that every institution implement the law in line with the prevailing regulation impartially. It is expected that every institution to not take side to any particular government institution with higher position. It is also advised that the court implement legal regulations to achieve legal purpose, namely justice, certainty and usefulness.

Keywords: *Determination, Indemnity, Development interest.*

ABSTRAK

Tanah yang dimiliki oleh seseorang tidak hanya berfungsi bagi pemilik hak saja, tetapi juga bagi Bangsa Indonesia secara keseluruhan. Sebagai konsekwensinya, penggunaan tanah tersebut tidak hanya berpedoman pada kepentingan pemegang hak, tetapi juga harus mengingat dan memperhatikan kepentingan masyarakat, dengan catatan menjalankan prinsip keseimbangan kepentingan. Permasalahan dalam penelitian ini adalah pelaksanaan penetapan ganti rugi atas tanah untuk kepentingan pembangunan di desa sumber mufakat telah sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Faktor-faktor apa yang menghambat pelaksanaan penetapan ganti rugi atas tanah untuk kepentingan pembangunan di Desa Sumber Mufakat. Upaya hukum yang dilakukan terhadap masalah penetapan ganti rugi atas tanah untuk kepentingan pembangunan di Desa Sumber Mufakat.

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini yaitu *yurisdik normatif*. Sifat penelitian tesis ini yaitu *deskriptif analitis*. Data yang digunakan sebagai bahan untuk menganalisis penelitian tesis ini yaitu data sekunder. Alat pengumpul data dalam penelitian ini akan dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan dan studi lapangan. Analisis yang digunakan dengan cara analisis *kualitatif*.

Jenis dan bentuk ganti rugi yang ditetapkan dalam undang-undang terdapat dalam beberapa jenis sebagaimana terdapat dalam Pasal 74 Perpres Nomor 71 Tahun 2012. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah. Hambatan-hambatan dalam penetapan bentuk dan besarnya ganti rugi pelebaran Jalan di Desa Sumber Mufakat sangat beragam. hal objek pengadaan tanah sedang menjadi objek perkara di pengadilan atau masih dipersengketakan, Ganti Kerugian diambil oleh pihak yang berhak di kepaniteraan Pengadilan setelah terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau akta perdamaian, disertai dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (Kanwil BPN Provinsi atau Kepala BPN Kabupaten atau Kota).

Pemerintah dalam hal melakukan pelebaran jalan di Desa Sumber Mufakan harus tetap memperhatikan kepentingan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Selain itu, perlu dilakukan pendekatan-pendekatan serta memberikan kesempatan kepada pemilik tanah untuk memilih jenis ganti rugi apa yang diharapkan dalam pelebaran jalan di Desa Sumber Mufakat. Setiap lembaga peradilan hendaknya menjalankan aturan hukum yang ada sesuai aturan dan tidak memihak. Tidak memihak pada instansi pemerintah yang punya jabatan tinggi. Dalam menjalankan tugas, lembaga peradilan harus menjalankan aturan hukum, guna mencapai tujuan hukum yaitu keadilan, kepastian dan kemanfaatan.

Kata Kunci : Penetapan, Ganti Rugi, Kepentingan Pembangunan.

I. Pendahuluan

Tanah merupakan anugerah Tuhan dan menjadi sumber daya alam yang strategis bagi bangsa, negara dan rakyat. Dengan demikian, tanah dapat dijadikan sarana untuk mencapai kesejahteraan hidup bangsa. Tanah bagi Bangsa Indonesia mempunyai hubungan abadi dan bersigat magis religius, yang harus dijaga, dikelola dan dimanfaatkan dengan baik.¹ Gagasan tersebut telah menjadi amanat konstitusional sebagaimana termaktub dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 untuk selanjutnya disebut UUD 1945², menegaskan bahwa:

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Secara formal, kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan tumbuh dan mengakar dari Pasal 33 tersebut kemudian ditunaskan secara kokoh dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).³ Kewenangan pemerintah tersebut secara tegas dijalankan untuk kepentingan masyarakat yang memiliki fungsi sosial.

Konsep fungsi sosial hak atas tanah sejalan dengan hukum

adat yang menyatakan bahwa tanah dalam lingkungan masyarakat hukum adat adalah tanah kepunyaan bersama seluruh warga masyarakat, yang dimanfaatkan untuk kepentingan bersama bagi warga masyarakat bersangkutan. Itu berarti bahwa kepentingan bersama dan kepentingan orang per orang harus saling terpenuhi dan penggunaannya dilakukan bersama-sama di bawah pimpinan penguasa adat. Untuk dapat memenuhi kebutuhan, setiap warga diberi kesempatan untuk membuka, menguasai dan memanfaatkan bagian-bagian tertentu dari tanah adat (*ulayat*). Dengan demikian, hak atas tanah menurut hukum adat bukan hanya berisi wewenang, tetapi juga kewajiban untuk memanfaatkannya. Konsep pemilikan tanah menurut hukum adat tersebut kemudian direduksi dalam UUPA sebagai hukum tanah nasional.⁴

Tanah yang dimiliki oleh seseorang tidak hanya berfungsi bagi pemilik hak saja, tetapi juga bagi Bangsa Indonesia secara keseluruhan. Sebagai konsekwensinya, penggunaan tanah tersebut tidak hanya berpedoman pada kepentingan pemegang hak, tetapi juga harus mengingat dan memperhatikan kepentingan masyarakat, dengan catatan menjalankan prinsip keseimbangan kepentingan.⁵

Tim persiapa yang beranggotakan Bupati/Walikota, satuan kerja perangkat daerah provinsi terkait, instansi yang

¹Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta, Margaretha Pustaka, 2015), hal. 124.

²*Ibid*, hal. 133.

³Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung, Mandar Maju, 2012), hal. 1.

⁴Bernhard Limbong, *Op Cit*, hal. 127.

⁵*Ibid*.

memerlukan tanah, dan instansi terkait lainnya, bertugas:⁶

1. Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan
2. Melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan
3. Melaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan
4. Menyiapkan penetapan lokasi pembangunan
5. Mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum
6. Melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditugaskan oleh Gubernur.

Dalam menjalankan tugasnya, panitia tersebut akan melihat secara langsung kondisi di lapangan dan mengadakan pertemuan dengan pihak-pihak yang bersangkutan. Guna mencapai hasil yang diinginkan, perlu diadakan musyawarah antara masyarakat selaku pemegang hak dengan panitia yang ditunjuk. Pada prinsipnya tanpa adanya proses musyawarah antara pemegang hak atas tanah dan pihak/instansi pemerintah yang memerlukan tanah, pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum tidak akan pernah terjadi atau terealisasi.⁷

Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan

pengadaan tanah atas dasar kesetaraan dan kesukarelaan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.⁸

Seperti halnya penantian Masyarakat Tanah Karo dalam rencana pelebaran jalan Kabanjahe - Berastagi tahap II. Merespon keinginan masyarakat tentang pelebaran jalan tahap II, mulai dari Desa Sumber Mufakat sampai simpang ujung Aji Berastagi, Bupati Karo Terkelin Brahmana pada hari Jumat, tanggal 11 Mei 2018, terjun kelapangan setelah mendengar info jalan tersebut telah dilakukan pengukuran dan pemasangan patok oleh Organisasi Perangkat Daerah (OPD) Kabupaten Karo.⁹

Tampak hadir di lapangan yaitu Sekretaris Daerah (SEKDA) Kabupaten Karo Kamperas Terkelin Purba, Kepala Badan Perancang Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kabupaten Karo Nasib Sianturi, Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PU PR) Paten Purba, Camat Brastagi Mirton Ketaren, Kepala Desa Rumah Berastagi saiman Ginting dan Kepala Dusun Desa Raya Amos Ketaren.¹⁰

Sekda menjelaskan kepada Bupati Karo bahwa guna menindak

⁸Menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

⁹Media Apa Kabar, *Masyarakat Menantikan Tahap ke 2 Pelebaran Jalan Jamin Ginting*, www.mediaapakabar.com, diakses pada tanggal 02 September 2018, pukul 14.20 WIB.

¹⁰*Ibid*

⁶ Perpres No. 71 Tahun 2012

⁷Bernhard Limbong, *Op Cit*, hal.

lanjuti dari Balai Besar Medan sebagai rutinitas dalam proyek pelebaran jalan di Desa Sumber Mufakat tersebut. Selain itu, Sekda juga menyampaikan pesan kepada Kepala PU PR bersama Camat Berastagi untuk melakukan pendataan terkait pagar dan rumah warga yang terkena pelebaran jalan, apa yang dibutuhkan oleh masyarakat guna disiapkan, karena masyarakat menyampaikan masukan dan permintaan warga setempat.

Camat Berastagi, di sela-sela pengukuran jalan menuturkan bahwa masih ada kendala terkait pelebaran jalan tersebut. Meskipun telah dilakukan sosialisasi kepada pemilik tanah dan rumah yang terkena pelebaran jalan. Dari jumlah 160 (seratus enam puluh) kepala keluarga yang terkena pelebaran jalan. Yang belum setuju ada sekitar 20 % (dua puluh) persen atau berjumlah kurang lebih 40 keluarga yang belum setuju.

Menurut Camat Berastagi, alasan mereka belum setuju adalah karena harga ganti rugi yang diberikan tidak sesuai dengan yang diharapkan dan beberapa warga yang tidak berdomisili di Desa Sumber Mufakat tersebut. Bupati Karo menegaskan kembali, setelah dilakukan pengukuran dan pematokan beberapa jumlah titik agar berkoordinasi apa kendala dan hambatan di lapangan guna mencari solusi dan tahun 2018 berjalan sesuai program yang telah ditargetkan pemerintah.

Lebar jalan yang dibangun dari masing-masing kiri dan kanan jalan sekitar 12 (dua belas) meter akan di korek, sehingga total jalan

menjadi 24 (dua puluh empat) meter, dengan panjang jalan diperkirakan kurang lebih 3,2 (tiga koma dua) kilometer. Pihak pemerintah mengharapkan pekerjaan tersebut segera di laksanakan oleh aparat pemerintah daerah.

Praktek pelaksanaan pemberian ganti rugi atas tanah tersebut menarik untuk diteliti, karena prosedur yang dilakukan dilapangan apakah sudah sesuai dengan peraturan yang ada. Demikian juga kendala-kendala yang dihadapi dilapangan dan proses penyelesaian terhadap kendala yang dihadapi.

II. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah *yuridis normatif* dan *yuridis empiris*. Penelitian secara yuridis normatif menggunakan pendekatan melalui peraturan perundang-undangan, yaitu menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai data awal melakukan analisis¹¹ terhadap prosedur pemberian ganti rugi atas tanah yang digunakan untuk pelebaran jalan guna kepentingan umum. Sedangkan penelitian yuridis empiris menggunakan data primer dalam bentuk hasil wawancara sebagai data utama untuk melihat implementasi atau pelaksanaan dari pemberian ganti rugi atas tanah warga yang dilakukan untuk pelebaran jalan di Desa Sumber Mufakat.

¹¹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010), hal. 185.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam menetapkan besarnya ganti rugi tidak dapat dilakukan oleh pihak yang memerlukan tanah dengan sembrangan. Harus ada ketetapan dalam menghitung ganti rugi yang akan diberikan kepada pemilik tanah agar tidak mengakibatkan kerugian baik terhadap pemilik tanah maupun kepada pihak yang memerlukan tanah.

Maria Sumardjono berpendapat bahwa:

perlu diadakan suatu lembaga penaksir tanah yang bersifat independen dan bekerja dengan profesionalisme. Hal ini disebabkan begitu sulit menentukan besaran ganti rugi atas tanah karena selain berdasarkan NJOP, juga mempertimbangkan lokasi, jenis hak atas tanah, status penguasaan atas tanah, peruntukan tanah, kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah, prasarana, fasilitas dan utilitas, lingkungan dan faktor-faktor lain. Keberadaan dan peran lembaga penilai swasta yang profesional tersebut mempunyai kewenangan dan kemampuan untuk menetapkan nilai nyata tanah yang objektif dan adil.¹²

Tim appraisal di Desa Sumber Mufakat memiliki pengetahuan tentang kemungkinan pengembangan penggunaan atau pemanfaatan suatu bidang tanah secara optimum. Namun demikian, dalam menentukan pengembangan pemanfaatan tertinggi dan terbaik

ini, tim appraisal harus juga mempertimbangkan batasan-batasan yang ada, baik batasan hukum/peraturan perundang-undangan, fisik/kemampuan tanah yang bersangkutan, maupun batasan dari sisi finansial dalam arti secara finansial pengembangan atas tanah tersebut menghasilkan pengembalian yang lebih besar dari pengeluaran.¹³

Dalam melaksanakan penetapan ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang terletak di Desa Sumber Mufakat tersebut tidak terlepas dari hambatan-hambatan yang terjadi dilapangan. Hambatan-hambatan tersebut dipengaruhi oleh beberapa faktor yang datang dari pihak instransi pemerintah yang membutuhkan tanah dan juga dari pihak masyarakat yang menyerahkan tanah.

1) Hambatan Yang Timbul Dalam Penetapan Bentuk Dan Besarnya Ganti Rugi Pelebaran Jalan di Desa Sumber Mufakat

Hambatan-hambatan dalam penetapan bentuk dan besarnya ganti rugi pelebaran Jalan di Desa Sumber Mufakat sangat beragam. Hambatan tersebut sangat datang dari instansi pemerintah selaku pihak yang membutuhkan tanah dan juga dari masyarakat selaku pihak yang akan menerima ganti rugi.

a. Hambatan dilapangan setelah dibentuknya tim penilai harga tanah, dan tim kerja pengadaan tanah tersebut dalam malakukan tugasnya, terdapat beberapa

¹² Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Cetakan Pertama, (Jakarta, Kompas, 2001), hal. 195.

¹³ Wawancara dengan Rosalina Tamba, Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karo, tanggal 19 Juli 2019, pukul 15. 10 Wib.

masyarakat bahkan hampir seluruhnya pemilik lahan terjadi perbedaan pendapat tentang penetapan harga ganti rugi. Beberapa masyarakat menginginkan penetapan besaran ganti rugi berdasarkan kemauan masing-masing pemilik lahan, sedangkan dalam menjaga efektifitas kerja tim penilai harga tanah, Tim kerja ini harus bekerja secara objektif, dengan memperhatikan kemampuan keuangan daerah. Perbedaan pendapat tentang besarnya ganti rugi tanah ini dapat di selesaikan dengan pendekatan secara kekeluargaan sehingga mendapatkan suatu kesepakatan harga untuk selanjutnya dijalankan demi kelancaran pembangunan pelebaran jalan di Desa Sumber Mufakat.

- b. Hambatan lainnya yaitu, kurangnya sosialisasi tentang pentingnya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Berdasarkan keterangan informan yang sebagai anggota tim penilai harga tanah, menyatakan bahwa Sosialisasi sangat penting demi kelancaran tugas tim penilai harga tanah selanjutnya. Kegiatan Sosialisasi selain menjelaskan kepada masyarakat akan adanya pembangunan untuk kepentingan umum di wilayah yang dimaksud, juga dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat betapa pentingnya pembangunan tersebut untuk kemakmuran masyarakat pada umumnya, serta kemajuan pembangunan masyarakat di Kabupaten Karo. Dengan demikian masyarakat

akan menerima kegiatan pembangunan pelebaran jalan dimaksud, serta tentunya dapat menerima juga kehadiran tim penilai harga tanah yang akan menginventarisasi dan mengidentifikasi lahan, tanaman dan bangunan pada lokasi yang terdampak pembebasan lahan untuk pembangunan pelebaran jalan di Desa Sumber Mufakat.

Dalam penelitian yang dilakukan di lapangan, belum seluruh masyarakat menerima hasil musyawarah dalam pemberian ganti rugi yang di tetapkan oleh instansi pemerintah. Beberapa masyarakat yang dapat ditemui di lapangan yang menyatakan telah setuju dan yang belum setuju.

Dari data yang diperoleh, jumlah seluruh keluarga yang bertempat tinggal di lokasi pelebaran jalan ada sebanyak 160 (seratus enam puluh) keluarga yang terdata, dan sampai saat ini jumlah yang belum setuju ada sebanyak 50 (lima puluh) keluarga, namun tidak dapat di temui seluruhnya.

2) Faktor-Faktor Yang Menghambat Penetapan Bentuk Dan Besarnya Ganti Rugi Pelebaran Jalan di Desa Sumber Mufakat

Konflik merupakan salah satu penyebab kurangnya kemufakatan dalam mengambil suatu keputusan. Secara etimologi konflik berasal dari bahasa latin “*con*” yang berarti bersama, dan “*fligere*” yang berarti benturan atau tabrakan.¹⁴ Melihat dari hasil penelitian di Desa Sumber Mufakat,

¹⁴ Abu Rohman, *Paradigma Resolusi Konflik Agraria*, (Semarang, Walisongo Press, 2008), hal. 10.

pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum mengacu pada UU No.2 Tahun 2012, selain itu terjadinya sentralistik dalam hal kewenangan penentuan lokasi, lebih banyak memberikan kewenangan kepada pemerintah kabupaten. Secara kultural lembaga pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagai salah satu cara yang paling sering digunakan berada dalam posisi yang dilematis. Di satu sisi instansi pemerintah yang menangani pekerjaan tersebut masih sangat diperlukan untuk menjamin ketersediaan tanah yang diperlukan bagi penyelenggaraan pembangunan yang sungguh-sungguh mempunyai karakter bermanfaat bagi kepentingan umum.

Namun dari sisi lain pengadaan tanah tersebut harus dihadapkan pada penolakan oleh warga masyarakat, sehingga proses pembangunan untuk kepentingan umum mengalami beberapa hambatan. Hal ini tentunya berkonsekuensi pada terjadinya stagnasi pembangunan yang tidak menguntungkan bagi kepentingan bangsa. Hambatan-hambatan tersebut tidak terlepas dari aspek budaya hukum dan sejarah pengadaan tanah, maka dapat di sistematisir beberapa hambatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagai berikut :

a) Dominannya kebijakan pemerintah sebagai pelaksana pembangunan daripada sebagai pelindung warga masyarakat pemilik tanah.

Tidak seperti halnya pemikiran kebanyakan orang di

mana negara harus memberikan sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat (*the greatest happiness for the greatest number*), tetapi dalam kenyataannya kurang memperhatikan kesejahteraan masyarakat. Hal ini terbukti bahwa pemerintah terlalu dominan menentukan perihal ganti rugi yang seharusnya lebih memperhatikan kepentingan masyarakat yang melepaskan tanahnya.

b) Adanya pertentangan sikap dan perilaku masyarakat terhadap kebijakan pemerintah.

Pertentangan sikap dan perilaku masyarakat tersebut berupa penolakan terhadap kebijakan pemerintah dalam pengadaan tanah meskipun kebijakan tersebut sungguh-sungguh dimaksudkan untuk mewujudkan kepentingan umum. Masyarakat cenderung bersikap skeptis dan penuh kecurigaan, bahwa kebijakan pelaksanaan pembangunan pemerintah tidak selalu berorientasi pada kepentingan bangsa atau kepentingan masyarakat banyak, artinya dicurigai hanya untuk memenuhi kepentingan kelompok tertentu.

Sikap skeptis, curiga dan ketidakpercayaan pada pemerintah itu mendapatkan sarannya ketika lahirnya era reformasi yang dimana terjadi perubahan politik dari pola otoriter kearah demokrasi. Ketertekanan yang di alami masyarakat sebelumnya meletup dalam wujud penolakan terhadap kewajiban menyerahkan tanah bagi kepentingan umum. Akibatnya masyarakat pemilik tanah mengajukan tuntutan harga tanah yang tidak masuk akal.

- c) Berkembangnya nilai individualistis dan melemahnya nilai kolektivistik.

Fenomena ini dapat dicermati dari adanya sikap berani masyarakat untuk menyatakan penolakan menyerahkan tanahnya sekalipun untuk kepentingan umum. Kalaupun masyarakat bersedia menyerahkan tanahnya biasanya menuntut harga yang tinggi, malah kadang-kadang tidak masuk akal. Artinya sikap ini menunjukkan bahwa masyarakat pemilik tanah tidak ingin mengorbankan kepentingan dirinya. Kepentingan individunya tidak ingin dikorbankan hanya untuk sebuah kepentingan kolektif. Masyarakat bersedia menyerahkan tanahnya untuk kepentingan umum jika kompensasinya sesuai dengan tuntutan mereka. Pada hakekatnya masyarakat menyatakan, untuk apa harus berkorban untuk kepentingan umum, jika kepentingan dirinya tidak terlindungi. Atau dengan perkataan lain pemilik tanah menyatakan, saya hanya akan menyerahkan tanah untuk kepentingan umum jika saya mendapat keuntungan.

Bentuk penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu baik melalui pengadilan (litigasi) dan melalui di luar pengadilan (non litigasi).

1. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan (Litigasi)

Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari

suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-losesolution*.¹⁵ Prosedur dalam jalur litigasi ini sifatnya lebih formal (*very formalistic*) dan sangat teknis (*very technical*). Seperti yang dikatakan J. David Reitzel “*there is a long wait for litigants to get trial*”, jangankan untuk mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, untuk menyelesaikan pada satu instansi peradilan saja, harus antri menunggu.¹⁶

2. Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan

Dalam penyelesaian sengketa melalui non-litigasi, kita telah mengenal adanya penyelesaian sengketa alternatif atau *Alternative Dispute Resolutin* (ADR), yang dijelaskan dalam Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan ADR, yang berbunyi sebagai berikut:

“Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.”

Akhir-akhir ini pembahasan mengenai alternatif dalam

¹⁵Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, (Jakarta, Grafindo Persada, 2012), hal. 16.

¹⁶ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2009), hal. 233.

penyelesaian sengketa semakin ramai dibicarakan, bahkan perlu dikembangkan untuk mengatasi kemacetan dan penumpukan perkara di pengadilan maupun di Mahkamah Agung.¹⁷ Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi jauh lebih efektif dan efisien sebabnya pada masa belakangan ini, berkembangnya berbagai cara penyelesaian sengketa (*settlement method*) di luar pengadilan, yang dikenal dengan ADR dalam berbagai bentuk, seperti:¹⁸

a) Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 menjelaskan bahwa:

“Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa”.

b) Negosiasi

Menurut Fisher dan Ury, negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda.¹⁹

c) Mediasi

Secara etimologi, istilah mediasi berasal dari bahasa

Latin, *mediare* yang berarti berada di tengah. Makna ini menunjukkan pada peran yang ditampakkan pihak ketiga sebagai mediator dalam menjalankan tugasnya menengahi dan menyelesaikan sengketa antar pihak. ‘Berada di tengah’ juga bermakna mediator harus berada pada posisi netral dan tidak memihak dalam menyelesaikan sengketa.

Peraturan Mahkamah Agung No 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu mediator. Mediasi (*mediation*) melalui sistem kompromi (*compromise*) diantara para pihak, sedang pihak ketiga yang bertindak sebagai mediator hanya sebagai penolong (*helper*) dan fasilitator.²⁰

John W. Head dalam bukunya Pengantar Hukum Ekonomi sebagaimana dikutip oleh Gatot Sumartono bahwa:²¹

“Mediasi adalah suatu prosedur penengahan dimana seseorang bertindak sebagai “kendaraan” untuk berkomunikasi antar para pihak sehingga pandangan mereka yang berbeda atas sengketa tersebut hanya dapat dipahami dan mungkin didamaikan, tetapi tanggungjawab utama tercapainya suatu

¹⁷ Kelompok Kerja Alternatif Penyelesaian Sengketa Mahkamah Agung RI, *Buku Tanya*

Jawab Mediasi di Pengadilan, Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung No 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, 2016, hal. 1.

¹⁸ Yahya Harahap, *op.cit.*, hlm. 236.

¹⁹ Nurnaningsih Amriani, *op.cit.*, hlm. 23.

²⁰ Garry Goodpaster, *Negosiasi dan Mediasi: Sebuah Pedoman dan Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi*, (Jakarta, ELIPS Project, 1993), hal. 201.

²¹ Gatot Sumartono, *op.cit.*, hal. 120.

perdamaian tetap berada di tangan para pihak sendiri.”

d) Konsiliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi *resolution*.²²

e) Penilaian Ahli

Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi.²³

Selain dari cara penyelesaian sengketa sebagaimana disebutkan di atas yang didasarkan kepada Undang-Undang No 30 Tahun 1999, dalam sistem hukum Indonesia tentang hal tersebut telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman sebagaimana disebutkan dalam Pasal 58 dan Pasal 60, yang pada pokoknya menentukan tentang penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui mediasi.

Hasil akhir dari rangkaian proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan, dengan mengacu kepada ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat 7 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 yang berhasil maka

akan menghasilkan kesepakatan atau perdamaian diantara para pihak.

Konsinyasi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum :

1) Konsep *Konsinyasi* Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Secara garis besar konsinyasi adalah penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1404-1412 KUHPerduta. Beberapa ketentuan tersebut antara lain sebagai berikut:²⁴

a) Pasal 1404 KUH Perdata menyatakan :

“jika si berpiutang menolak pembayaran, maka si berhutang dapat melakukan penawaran pembayaran tunai apa yang diutangkan, dan jika si berpiutang menolaknya, menitipkan uang atau barangnya kepada penagdiln. Penawaran yang sedemikian, diikuti dengan penitipan, membebaskan si berhutang dan berlaku baginya sebagai pembayaran, asal penawaran itu telah dilakukan dengan cara menurut undang-undang sedangkan apa yang dititipkan secara itu tetap atas tanggungan siberpiutang.”

b) Pasal 1405 KUH Perdata menyatakan :

“Agar supaya penawaran yang sedemikian itu sah adalah perlu :

²² Nurnaningsih

Armani, *op.cit.*, hlm. 34.

²³ Takdir Rahmadi, *Mediasi, Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, (Jakarta, PT. Raja Grafindo, 2011), hal. 19.

²⁴ Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004), hal. 57-58.

- 1) bahwa ia dilakukan kepada seorang berpiutang atau kepada seorang berkuasa menerimanya untuk dia;
 - 2) bahwa ia dilakukan oleh seorang yang berkuasa membayar;
 - 3) bahwa ia mengenai semua uang pokok dan bunga yang dapat ditagih, beserta biaya yang telah ditetapkan dan mengenai sejumlah uang untuk biaya yang belum ditetapkan, dengan tidak mengurangi penetapan terkemudian;
 - 4) bahwa ketetapan waktu telah tiba, jika itu dibuat untuk kepentingan si berpiutang;
 - 5) bahwa syarat dengan mana utang yang telah dibuat, telah dipenuhi;
 - 6) bahwa pembayaran dilakukan di tempat, dimana menurut persetujuan pembayaran harus dilakukan, dan jika tiada suatu persetujuan khusus mengenai itu, kepada si berpiutang atau ditempat tinggal yang telah dipilihnya;
 - 7) bahwa penawaran itu dilakukan oleh seorang Notaris atau juru sita, kedua-duanya disertai dua saksi.
- c) Pasal 1407 KUH Perdata menyatakan :
- “biaya yang dikeluarkan untuk menyelenggarakan penawaran pembayaran tunai dan penyimpanan, harus dipikul oleh si berpiutang, jika perbuatan-perbuatan telah dilakukan menurut undang-undang.”
- d) Pasal 1408 KUH Perdata menyatakan :
- “selama apa yang dititipkan tidak diambil oleh si berpiutang, si berhutang dapat mengambilnya

kembali dalam hal itu orang-orang yang turut berhutang dan para penanggung utang tidak dibebaskan.”

Adapun persyaratan keberatan tersebut harus diajukan secara tertulis (dapat juga disertai format digital elektronik) dalam bahasa Indonesia oleh pemohon keberatan atau kuasanya yang memuat:

- 1) Identitas Pemohon Keberatan (dalam hal perserorangan maka memuat nama, umur, tempat tinggal dan pekerjaan dan atau kuasanya dan selanjutnya disesuaikan dengan kapasitasnya).
- 2) Identitas Termohon Keberatan yang memuat nama dan kedudukan kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; dan nama serta tempat kedudukan Instansi yang memerlukan tanah.
- 3) Penyebutan secara lengkap dan jelas penetapan lokasi pembangunan.
- 4) Penyebutan waktu dan tempat musyawaran penetapan ganti kerugian dalam hal pemohon memiliki dokumen berita acara hasil musyawaran penetapan ganti kerugian.
- 5) Uraian yang menjadi dasar Keberatan, yakni kedudukan hukum Pemohon sebagai Pihak yang berhak, penjelasan pengajuan Keberatan masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah hasil musyawaran penetapan ganti kerugian dalam hal pemohon memiliki dokumen berita acara

hasil musyawaran penetapan ganti kerugian.

- 6) Alasan-alasan keberatan yang menyebutkan jelas hal-hal yang secara pokok menerangkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian merugikan pemohon keberatan.
- 7) Hal pokok yang dimohonkan dalam Permohonan yaitu:
 - a. Mengabulkan keberatan dari Pemohon Keberatan
 - b. Menetapkan bentuk dan atau besarnya Ganti Kerugian sesuai tuntutan Pemohon
 - c. Menghukum Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian Ganti Kerugian sesuai tuntutan Pemohon Keberatan
 - d. Menghukum Termohon keberatan untuk membayar biaya perkara.

Keberatan tersebut diajukan kepada Pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi lokasi objek Pengadaan Tanah. Selanjutnya Panitera wajib melakukan penelitian administrasi Permohonan Keberatan dan memeriksa alat bukti pendahuluan sebagaimana dimaksud diatas. Dalam hal berkas Keberatan telah lengkap, panitera memberikan tanda terima setelah Pemohon Keberatan membayar panjar biaya perkara melalui bank.

Instansi yang memerlukan tanah dapat mengajukan permohonan Penitipan Ganti Kerugian kepada Pengadilan berupa uang dalam mata uang rupiah, namun dapat dilakukan dalam hal memenuhi satu atau lebih keadaan berikut yaitu:

- a. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti

Kerugian berdasarkan hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian tetapi tidak mengajukan Keberatan ke Pengadilan;

- b. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya;

Objek pengadaan tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian adalah sebagai berikut:

1. Sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
2. Masih dipersengketakan kepemilikannya;
3. Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang;
4. Menjadi jaminan di bank.

Permohonan Penitipan Ganti Kerugian diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia oleh Pemohon atau kuasanya yang paling sedikit memuat:

1. Identitas Pemohon.
2. Identitas Termohon.
3. Uraian yang menjadi dasar permohonan Penitipan Ganti Kerugian yang sekurang-kurangnya meliputi:
 - a) Hubungan hukum Pemohon dengan objek pengadaan tanah.
 - b) Hubungan hukum Termohon dengan objek pengadaan tanah sebagai Pihak yang Berhak.
 - c) Penyebutan secara lengkap dan jelas surat keputusan Gubernur, Bupati atau Walikota tentang penetapan lokasi pembangunan,

penyebutan besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan penilaian penilai atau penilai publik, penyebutan waktu dan tempat pelaksanaan serta berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian, penyebutan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (dalam hal terdapat putusan tersebut), penolakan Termohon atas bentuk dan/atau besar ganti kerugian berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian atau putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, besaran nilai Ganti Kerugian yang akan dibayarkan oleh Pemohon kepada Termohon secara jelas, lengkap dan rinci dan waktu, tempat dan cara pembayaran Ganti Kerugian.

- d) Hal-Hal yang dimohonkan untuk ditetapkan adalah (1) mengabulkan permohonan Pemohon, (2) menyatakan sah dan berharga Penitipan Ganti Kerugian dengan menyebutkan jumlah besarnya ganti kerugian, data fisik dan data yuridis bidang tanah dan atau bangunan serta Pihak yang Berhak menerima dan beban biaya perkara.

Selanjutnya Panitera membuat berita acara penyimpanan penitipan uang Ganti Kerugian yang ditandatangani oleh Panitera, Pemohon dan 2 (dua) orang saksi dengan menyebutkan jumlah dan rinciannya untuk disimpan dalam

kas Kepaniteraan Pengadilan sebagai uang penitipan Ganti Kerugian. Salinan berita acara tersebut disampaikan pula kepada Pemohon dan Termohon, Ketidakhadiran Termohon dalam penyerahan uang Ganti Kerugian tidak menghalangi dilakukannya penyimpanan uang Ganti Kerugian.

Dalam hal objek pengadaan tanah sedang menjadi objek perkara di pengadilan atau masih dipersengketakan, Ganti Kerugian diambil oleh pihak yang berhak di kepaniteraan Pengadilan setelah terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau akta perdamaian, disertai dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (Kanwil BPN Provinsi atau Kepala BPN Kabupaten atau Kota).

- 1) Penerapan *Konsinyasi* Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Apabila sampai batas waktu yang telah ditentukan, belum juga ditemukan keputusan atau kesepakatan bersama, maka pihak pengadilanlah yang akan mengambil alih proses penyelesaian ganti rugi itu. Model penyelesaian semacam ini, sesuai amanat Perpres 36 Tahun 2005 junto Perpres 65 Tahun 2006 dan Peraturan Kepala BPN RI No 3 Tahun 2007. Dikatakan bahwa pemilik lahan yang terkena proyek diberi waktu selama 120 hari semenjak musyawarah pertama untuk menyelesaikan ganti rugi. Setelah jatuh tempo, pemilik lahan masih diberi tambahan waktu selama 14 hari. Jika setuju bisa segera menerima pembayaran. Namun jika tidak, mereka bisa

mengajukan keberatan kepada bupati/wali kota.²⁵

Tidak adanya titik temu ini, maka proses di pengadilan-lah yang bisa menyelesaikan. Tentunya biaya yang akan dititipkan ke pengadilan adalah harga yang sesuai dengan perhitungan tim appraisal, karena harga yang disodorkan itu sudah yang tertinggi.

Tidak tertutup kemungkinan pemerintah Kabupaten Karo juga akan mengambil jalan konsinyasi terhadap masyarakat yang tidak menerima hasil musyawarah dalam pemberian ganti rugi terhadap pelebaran jalan yang ada di Desa Sumber Mufakat. Akan tetapi sejauh wawancara yang dilakukan dengan berbagai sumber dari instansi sampai saat ini belum ada dibicarakan atau disepakati apakah peran konsinyasi akan dilibatkan dalam pemberian ganti rugi tersebut.

IV. Kesimpulan dan Saran

1. Kesimpulan

1. Pelaksanaan penetapan ganti rugi atas tanah untuk kepentingan pembangunan di Desa Sumber Mufakat telah sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,

hal ini terlihat dari pelaksanaan tugas dan tanggung jawab yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah dan tim penilai harga tanah di Desa Sumber Mufakat telah menjalankan tugasnya secara optimum dengan mempertimbangkan batasan-batasan yang ada, baik batasan hukum/peraturan perundang-undangan, fisik/kemampuan tanah yang bersangkutan, maupun batasan dari sisi finansial dalam arti secara finansial pengembangan atas tanah.

2. Faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan penetapan ganti rugi atas tanah untuk kepentingan pembangunan di Desa Sumber Mufakat adalah terkait penetapan dan pemberian bentuk ganti rugi kepada pemilik tanah, akan tetapi pekerjaan tersebut sudah menunjukkan hasil yang diinginkan oleh pihak yang membutuhkan tanah, dimana tim penilai harga tanah di Desa Sumber Mufakat dan panitia pengadaan tanah telah menentukan besarnya ganti rugi yang akan diberikan dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan kepada pemilik tanah.
3. Upaya hukum yang dilakukan terhadap masalah penetapan ganti rugi atas tanah untuk kepentingan pembangunan di Desa Sumber Mufakat apabila

²⁵ Wawancara dengan Terkelin Brahmna, Bupati Karo, pada tanggal 18 Juli 2019, pukul 11.00 Wib.

timbul dikemudian hari adalah dengan melakukan musyawarah dengan mengutamakan iktikad baik, namun bila musyawarah tidak dapat dilakukan maka bagi pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan setempat. Instansi yang merasa kesulitan dalam menyerahkan ganti rugi kepada pemilik tanah dapat dilakukan melalui jalur konsinyasi.

2. Saran

1. Pemerintah dalam hal melakukan pelebaran jalan di Desa Sumber Mufakat harus tetap memperhatikan kepentingan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Selain itu, perlu dilakukan pendekatan-pendekatan serta memberikan kesempatan kepada pemilik tanah untuk memilih jenis ganti rugi apa yang diharapkan dalam pelebaran jalan di Desa Sumber Mufakat. Karena setiap pemilik tanah memiliki keinginan yang berbeda dalam memperoleh ganti rugi atas tanahnya baik berupa uang atau pun tanah dan bangunan. Pemerintah dalam hal ini tidak dapat menentukan secara sepihak.
2. Hambatan-hambatan yang terjadi di lapangan harus mampu di tangani oleh pihak yang memerlukan tanah dengan melakukan sosialisasi serta pendekatan

serta menjelaskan fungsi silakukannya pelebaran jalan di Desa Sumber Mufakat dan ganti rugi yang diberikan haruslah sesuai dan terbuka mengingat banyaknya masyarakat atau pemilik tanah yang tidak mengetahui proses perhitungan tanah yang diserahkan. Sekalipun tanah memiliki fungsi sosial, pemilik tanah sebagai warga negara Indonesia juga memiliki hak atas tanahnya. Setiap lembaga peradilan hendaknya menjalankan aturan hukum yang ada sesuai aturan dan tidak memihak. Tidak memihak pada instansi pemerintah yang punya jabatan tinggi. Dalam menjalankan tugas, lembaga peradilan harus menjalankan aturan hukum, guna mencapai tujuan hukum yaitu keadilan, kepastian dan kemanfaatan.

Kepustakaan

- Abu Rohman, *Paradigma Resolusi Konflik Agraria*, (Semarang, Walisongo Press, 2008).
- Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta, Margaretha Pustaka, 2015).
- Garry Goodpaster, *Negosiasi dan Mediasi: Sebuah Pedoman dan Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi*, (Jakarta, ELIPS Project, 1993).
- Kelompok Kerja Alternatif Penyelesaian Sengketa Mahkamah Agung RI, *Buku*

- Tanya Jawab Mediasi di Pengadilan, Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung No 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan*, 2016.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Cetakan Pertama, (Jakarta, Kompas, 2001).
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung, Mandar Maju, 2012).
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010).
- Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, (Jakarta, Grafindo Persada, 2012).
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004).
- Takdir Rahmadi, *Mediasi, Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, (Jakarta, PT. Raja Grafindo, 2011).
- Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2009).
- Perpres No. 71 Tahun 2012
- Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum