

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH MENGENAI
GANTI RUGI PADA TANAH SISA YANG TIDAK DIGANTI AKIBAT
PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM PADA
PEMBANGUNAN JALAN TOL PEKANBARU BANGKINANG**

Oleh: Yori Adeva Putra

Program Kekhususan: Hukum Perdata BW

Pembimbing I: Dr. Maryati Bachtiar, SH., M.Kn.

Pembimbing II: Dr. Rahmat Hendra, SH., M.Kn.

Alamat: Jl. Garuda Sakti, Pekanbaru, Riau.

Email: yoriadevaputra23@gmail.com – Telepon: 0895602389544

ABSTRACT

In land acquisition, providing adequate and fair compensation for remaining land resulting from development for the public interest is a form of legal protection for land rights holders. However, what happened during the construction of the Pekanbaru-Bangkinang Toll road was that compensation for the remaining land belonging to a land rights holder was not assessed by the land procurement executive involved. therefore, the aim of this thesis research is: first, to find out why the remaining land belonging to the land rights holder was not compensated by the land acquisition executive committee and the appraisal team during the construction of the Pekanbaru-Bangkinang Toll Road. Second, to find out legal protection efforts for land rights holders regarding settlement of compensation for remaining land that was not replaced due to land acquisition for public purposes during the construction of the Pekanbaru-Bangkinang Toll road.

This research is classified as a type of sociological juridical research. With the research location at the Regional Office of the Riau Province National Land Agency and the Abdullah Fitriantoro and Pekanbaru Public Appraisal Services Office, the population and sample are all parties related to the problem under study. This research uses data sources in the form of primary data and secondary data, and data collection techniques are carried out by means of non-structured interviews.

From the research results, there are two main things that can be concluded. First, the reason why the remaining land belonging to the land rights holder was not compensated by the land acquisition executive committee and the appraisal team during the construction of the Pekanbaru-Bangkinang Toll Road, because based on the results of the inventory and identification, it was stated that the remaining land belonging to the land rights holder could still be utilized and had not lost its economic value, so the land procurement implementing committee decided that the remaining plot of land was not included in the remaining land criteria. As a result, the assessment team did not assess compensation for the remaining land. Second, the legal protection measure for land rights holders regarding the settlement of compensation for remaining land that has not been replaced as a result of land acquisition for public purposes during the construction of the Pekanbaru-Bangkinang Toll Road is to file a lawsuit with the District Court, then if the land rights holder still objects to the Court's decision The State can file a cassation with the Supreme Court in an effort to maintain its rights to the remaining land it owns. The decision of the District Court/Supreme Court which has legal force remains the basis for payment of compensation for the remaining land to the land rights holder.

Keywords: Legal Protection - Compensation - Residual Land

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Hak milik atas tanah merupakan status keperdataan yang melekat pada tanah, sehingga proses pelepasannya juga harus menghormati hak bagi pemilik tanah yang bersangkutan.¹ Mengingat dalam Pasal 28 huruf h ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945, menyebutkan, bahwa: “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapa pun”.

Pengadaan tanah merupakan upaya dalam mencapai keseimbangan antara kepentingan pemerintah dengan masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah dalam permasalahan di bidang pertanahan akibat adanya pembangunan untuk kepentingan umum. Landasan hukum mengenai pengadaan tanah telah diubah beberapa kali hingga yang digunakan saat ini adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagai hukum positif.

Tanah Sisa adalah tanah milik pribadi atau badan hukum sebagai pemegang hak atas tanah yang dimana tanah tersebut tidak termasuk kedalam site plan atau agenda Penetapan Lokasi pembangunan dalam kegiatan perencanaan pengadaan tanah, dan tidak dibutuhkan oleh instansi yang memerlukan tanah sehingga berpotensi tidak dapat difungsikan sesuai peruntukkan awal sebagai lahan yang produktif.²

Pemilik tanah berhak meminta ganti kerugian atas tanah sisa miliknya yang terdampak akibat kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum apabila sisa bidang tanah tersebut telah kehilangan nilai ekonomis, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 70 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu: “dalam hal terdapat bidang tanah sisa yang terkena pengadaan tanah, yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian atas bidang tanahnya”.

Pada praktiknya, mengenai pemberian ganti rugi terhadap tanah sisa masih banyak dijumpai terabaikannya hak-hak pemegang hak atas tanah. Selain karena nilai ganti kerugian yang rendah dan ditetapkan secara sepihak oleh pelaksana pengadaan tanah, panitia pelaksana pengadaan tanah juga seringkali tidak memperhitungkan nilai ganti rugi sebagian sisa bidang tanah yang tidak termasuk dalam rencana pembangunan, sementara itu pihak yang berhak mengalami penurunan kesejahteraan akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanahnya untuk kepentingan pihak yang memerlukan tanah. Hal ini dinilai tidak adil bagi pemegang hak atas tanah, sehingga menyebabkan terjadinya sengketa.³

Kenyataan yang terjadi mengenai permasalahan ganti rugi atas tanah sisa, terjadi pada pembangunan jalan Tol Pekanbaru-Bangkinang yang merupakan seksi 6 dari rute jalan tol Padang-Pekanbaru, yang merupakan Proyek Strategis Nasional (PSN). Dimana terjadi

¹ Rizky Amalia, 2012, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Terkait Dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *WINS & Partners Law Firm*, Yuridika: Volume 27 No.3, hlm.268.

² Fredi Elroi Sudiarka, 2019, “Penyelesaian Tanah Sisa Pada Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Di Kabupaten Karanganyar”, *Jurnal Tunas Agraria*, Volume 2 No. 3, hlm. 87.

³Yanto Sufriadi, 2011, “Penyebab Terjadinya Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (studi kasus sengketa pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Bengkulu)”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Universitas Hazairin Bengkulu, Volume 18 Nomor 1, hlm. 140, diakses melalui <https://scholar.google.com/>

hambatan dalam pelaksanaannya karena banyak pemilik tanah yang tidak setuju dengan besaran nilai ganti kerugian yang diberikan.⁴

Salah satu kasus yang menjadi penelitian penulis adalah Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 39/Pdt.G/2021/PN. Bkn, yang di sah kan pada tanggal 23 Agustus 2021. Terjadi sengketa antara Budianto sebagai pemegang hak atas tanah, yang menggugat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau sebagai ketua pelaksana pengadaan tanah (P2T) jalan Tol Pekanbaru-Bangkinang, karena tidak sepakat dengan ganti rugi yang diberikan.⁵

Ganti kerugian yang diberikan terhadap pemegang hak atas tanah adalah sebesar Rp. 48.389.000,-. Namun, Budianto sebagai pemegang hak atas tanah menolak karena harga nilai yang ditawarkan terlalu rendah. Budianto merupakan pemegang hak atas tanah yang memiliki luas bidang tanah sebesar 400 m² yang sebagiannya seluas 289 m² terkena pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Pekanbaru-Bangkinang.

Awalnya, tanah tersebut merupakan perkebunan aren yang produktif dan menguntungkan. Akan tetapi, setelah sebagian lahannya diambil untuk pembangunan jalan Tol Pekanbaru-Bangkinang, perkebunan aren tersebut mengalami penurunan produktivitas. Adapun kerugian lain yang dialami adalah mengenai sisa tanah seluas 111 m² milik pemegang hak atas tanah, tidak bisa diperuntukkan lagi sebagai lahan yang produktif karena tertutupnya akses lalu lintas dan perairan terhadap tanah sisa.

Kemudian diketahui, tanah sisa tersebut tidak dinilai oleh tim penilai pengadaan tanah yaitu Kantor Jasa Penilai Publik Abdullah Fitriantoro dan Rekan Pekanbaru yang ditunjuk oleh ketua

pelaksana pengadaan tanah yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau. Mengenai kerugian atas tanah sisa yang sudah tidak bisa dimanfaatkan / diperuntukkan lagi sebagai lahan perkebunan aren yang produktif, pemegang hak atas tanah telah mengajukan permohonan kepada panitia pelaksana pengadaan tanah pada tanggal 17 november 2020 agar sisa tanah yang seluas 111 m² dimasukkan kedalam ganti kerugian, akan tetapi tidak ada tanggapan ataupun tanggung jawab dari panitia pelaksana pengadaan tanah.⁶

Berdasarkan kasus tersebut, jika ditinjau dari pertimbangan Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek juncto Jurisprudensi Arrest* Tanggal 31 Januari 1919, tindakan yang dilakukan oleh panitia pelaksana pengadaan tanah dengan tidak menanggapi permohonan mengenai tanah sisa yang telah diajukan pemegang hak atas tanah, dapat dikualifikasi kan terhadap perbuatan melawan hukum, yang meliputi :

- a. Perbuatan itu melanggar hak subjektif orang lain (*dat of inbreuk maakt of een anders recht*)
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum Pembuat/Tergugat (*instrijd is met des daders recht*)
- c. Bertentangan dengan kesusilaan (*hetzij tegen de goede zeden*)
- d. Bertentangan dengan kehormatan yang patut dalam lalu lintas pergaulan masyarakat, baik mengenai penghormatan terhadap diri sendiri maupun barang orang lain.⁷

Berdasarkan kesenjangan antara *Das Sollen* dan *Das Sein* di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul, **“Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Mengenai Ganti Rugi Pada Tanah Sisa Yang Tidak Diganti Akibat Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pada**

⁴<https://www.cnbcindonesia.com/news/>.

Diakses pada 28 Juli, 2021

⁵Lihat Pada Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 39/Pdt.G/2021/PN. Bkn.

⁶*Ibid.*

⁷Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* jo. *Jurisprudensi Arrest* 31 Januari 1919.

Pembangunan Jalan Tol Pekanbaru-Bangkinang”.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah penyebab tanah sisa milik pemegang hak atas tanah tidak diberikan ganti kerugiannya oleh pelaksana pengadaan tanah dan tim penilai pada pembangunan jalan Tol Pekanbaru-Bangkinang?
2. Bagaimanakah upaya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah mengenai penyelesaian ganti rugi atas tanah sisa yang tidak diganti akibat pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada pembangunan jalan Tol Pekanbaru-Bangkinang?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui penyebab tanah sisa milik pemegang hak atas tanah tidak diberikan ganti kerugiannya oleh pelaksana pengadaan tanah dan tim penilai pada pembangunan jalan Tol Pekanbaru-Bangkinang.
- b. Untuk mengetahui upaya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah mengenai penyelesaian ganti rugi atas tanah sisa yang tidak diganti akibat pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada pembangunan jalan Tol Pekanbaru-Bangkinang.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Untuk memenuhi salah satu syarat yang diperlukan guna memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Jurusan Ilmu Hukum Universitas Riau.
- b. Sebagai referensi bagi penulis berikutnya dengan mengkaji masalah yang sama.

- c. Sebagai sumbangan pemikiran penulisan guna menjadi bahan kolektif perpustakaan Universitas Riau.

D. Kerangka teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.⁸

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang jelas, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil, pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.⁹

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis adalah yuridis sosiologis, yaitu penelitian yang dilakukan langsung dilokasi atau dilapangan untuk memperoleh data guna memberikan gambaran secara lengkap dan jelas tentang masalah yang diteliti. Menurut Amiruddin, penelitian hukum yuridis sosiologis, menggunakan data sekunder sebagai bahan awalnya, dan kemudian dikaitkan dengan data primer atau data lapangan.¹⁰

2. Lokasi Penelitian

⁸ Maria S.W Soemardjono, 2001, *Kebijakan Tanah: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hlm. 50.

⁹ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm.59

¹⁰ Amiruddin, Zainal Asikin, 2010, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 133.

Lokasi penelitian ini dilakukan di maka penelitian ini dilakukan di Pengadilan Negeri Kota Pekanbaru dan PT. Cipta Daya Sejati Luhur. Lokasi penelitian ini berada di kota Pekanbaru, Provinsi Riau. Lebih tepatnya penelitian ini dilakukan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau; Kantor Jasa Penilai Publik Abdullah Fitriantoro dan Rekan Pekanbaru dan di kediaman Pemegang Hak Atas Tanah.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan permasalahan yang ada.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah kegiatan untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang menjadi obyek penelitian. Informasi tersebut dapat diperoleh dari buku-buku, karya ilmiah, tesis, disertasi, ensiklopedia, internet, dan sumber-sumber lain.

4. Analisis Data

Dalam penelitian ini analisis yang dilakukan adalah analisis kualitatif atau penelitian yang dinyatakan secara deskriptif atau tertulis, yaitu pemaparan kembali dengan kalimat yang sistematis untuk dapat memberikan gambaran secara jelas jawaban atas permasalahan yang diteliti.¹¹ Dalam menarik kesimpulan penulis menggunakan metode induktif, yaitu cara berfikir yang menarik suatu kesimpulan dari suatu pernyataan atau dalil yang bersifat khusus menjadi suatu pernyataan yang bersifat umum.

BAB II

¹¹ Soekanto Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, hlm. 32.

¹² Rizky Amalia, *Loc.Cit.*

¹³ Andreas Jonathan Siregar, 2018, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah

Hak milik atas tanah merupakan status keperdataan yang melekat pada tanah, sehingga proses pelepasannya juga harus menghormati hak bagi pemilik tanah yang bersangkutan. Mengingat dalam Pasal 28 huruf h ayat (4) Undang Undang Dasar 1945, menyebutkan, bahwa : "Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapa pun", hal ini memberikan makna perlindungan terhadap hak-hak atas tanah.¹² Bentuk perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang lahannya diambil akibat pembangunan untuk kepentingan umum, adalah dengan diberikan ganti rugi yang layak dan adil. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan : "pengadaan tanah adalah kegiatan yang menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak".¹³

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

Hak menguasai negara memberikan sesuatu wewenang kepada negara untuk mengatur, menentukan dan menyelenggarakan dengan sebaik-baiknya dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundang-undangan agar terjamin suatu ketertiban dan ketenangan hidup dalam masyarakat, khususnya yang berhubungan dengan tanah sehingga dapat dipertahankan

Kepentingan Pembangunan Pasar Kecamatan Marelau", *Tesis*, Universitas Sumatera Utara, Medan, hlm. 50.

secara langgeng dan untuk kepastian hukum.

Hak menguasai dari negara yang meliputi tanah dan hak-hak perorangan bersifat pasif. Hak menguasai dari negara menjadi aktif, apabila tanah tersebut dibiarkan tidak diurus atau ditelantarkan.¹⁴ Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum privat maupun badan hukum publik.¹⁵

C. Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah

Boedi Harsono dalam bukunya yang berjudul, "Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya", berpendapat bahwa pengadaan tanah adalah perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukan.¹⁶

D. Tinjauan Umum Tentang Ganti Rugi

Istilah "ganti kerugian" merupakan domain hukum perdata yang timbul sebagai akibat wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dalam suatu perikatan, baik karena kontrak / perjanjian maupun karena undang-undang. Ganti rugi dalam hukum perdata adalah pemberian prestasi yang setimpal akibat suatu perbuatan yang

menyebabkan kerugian yang diderita oleh salah satu pihak yang melakukan kesepakatan / konsensus.¹⁷

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

A. Penyebab Tanah Sisa Milik Pemegang Hak Atas Tanah Tidak Diberikan Ganti Kerugiannya Oleh Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah dan Tim Penilai Pada Pembangunan Jalan Tol Pekanbaru-Bangkinang

Pengambilan tanah rakyat oleh siapapun, termasuk oleh pemerintah, tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang dengan alasan apa pun, termasuk alasan kepentingan umum. Jika terpaksa tanah rakyat diambil demi pembangunan untuk kepentingan umum, maka pengambilan tersebut haruslah didasarkan pada peraturan perundang-undangan, dengan memberikan ganti rugi yang wajar.¹⁸

Setelah dilakukan penelitian oleh penulis, penyebab tanah sisa milik Pemegang Hak Atas Tanah tidak diberikan ganti kerugiannya oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dan Tim Penilai pada pembangunan jalan Tol Pekanbaru-Bangkinang adalah dikarenakan berdasarkan hasil inventarisasi dan identifikasi terhadap bidang tanah milik Pemegang Hak Atas Tanah menyatakan bahwa tanah sisa masih dapat dimanfaatkan dan tidak termasuk kedalam kriteria tanah sisa, sehingga akibatnya penilaian ganti rugi atas tanah sisa tidak diberikan oleh Tim Penilai.

¹⁴ Abdul Hamid Usman, 2008, *Politik Hukum Agraria di Indonesia*, Tunas Gemilang Press, Palembang, hlm. 135.

¹⁵ Urip Santoso, 2009, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Pranada Media Group, Jakarta, hlm. 87.

¹⁶ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hlm. 7

¹⁷ Amalia Febriani S., 2020, "Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Atas Ganti Rugi Yang Tidak Sesuai Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Tesis*, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, hlm. 13.

¹⁸ Benhard Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm. 148

Akan tetapi, pelaksanaan dan penilaian ganti rugi atas tanah sisa pada pembangunan jalan tol Pekanbaru-Bangkinang sejatinya tidak dilakukan sesuai dengan yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah memutuskan untuk tidak memberikan ganti kerugian terhadap tanah sisa yang telah dimohonkan oleh Pemegang Hak Atas Tanah tanpa melakukan kajian verifikasi dan perbaikan atas tanah sisa bersama instansi yang memerlukan tanah dan tim teknis terkait terlebih dahulu, serta menjadikan peraturan perundang-undangan yang tidak berlaku lagi sebagai dasar dalam melaksanakan kajian verifikasi ganti kerugian atas tanah sisa mengakibatkan aturan menjadi kabur (*Disharmonie Recht*) dan tidak sah secara hukum.

Adapun dengan tidak adanya tanggung jawab dan solusi terhadap kerugian atas tanah sisa yang dialami Pemegang Hak Atas Tanah membuktikan bahwa, perlindungan hukum dan keadilan bagi Pemegang Hak Atas Tanah belum terjamin. Tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dengan melihat pertimbangan Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek juncto Yurisprudensi Arrest* Tanggal 31 Januari 1919, yang mana tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Pembuat / Tergugat (*instrijd is met des daders recht*) dan perbuatan yang menyebabkan kerugian bagi orang lain / melanggar hak subjektif orang lain (*dat*

of inbreuk maakt of een anders recht), wajib memberikan ganti rugi.¹⁹

Bila dikaitkan dengan teori kepastian hukum yang berbicara perihal (keadaan) yang jelas, ketentuan atau ketetapan, maka hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.

Maka dari itu menurut hemat penulis, agar tidak terjadinya perbuatan sewenang-wenang yang dilakukan oleh pejabat Pelaksana Pengadaan Tanah kepada Pemegang Hak Atas Tanah sebagai pihak yang berhak akibat adanya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dibuatlah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang diselenggarakan dengan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagai pedoman untuk pelaksanaan pengadaan tanah demi menjamin perlindungan hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah. Sebagaimana pada bunyi asas kepastian dalam pengadaan tanah, yang menyatakan, “pengadaan tanah dilakukan dengan cara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajiban masing-masing”. Karena yang demikian itulah pelaksanaan ganti rugi terhadap tanah sisa dapat dinyatakan sah, dan menjamin

¹⁹ Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* jo. *Yurisprudensi Arrest* 31 Januari 1919.

perlindungan hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah.

B. Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Mengenai Penyelesaian Ganti Rugi Atas Tanah Sisa Yang Tidak Diganti Akibat Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pada Pembangunan Jalan Tol Pekanbaru-Bangkinang

1. Gugatan Ke Pengadilan Negeri

Gugatan ke Pengadilan Negeri adalah tuntutan hak dari setiap orang atau kelompok badan hukum yang disebut sebagai Penggugat, yang merasa hak dan kepentingannya dirugikan dan menimbulkan perselisihan, yang ditujukan kepada orang lain atau pihak lain yang menimbulkan kerugian itu yang disebut sebagai Tergugat, melalui Pengadilan Negeri yaitu Lembaga Negara yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara yang diajukan oleh Penggugat.²⁰ Adapun tujuan melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri adalah agar Pemegang Hak Atas Tanah atau pihak yang berhak setelah melepaskan hak atas tanahnya demi pembangunan untuk kepentingan umum mendapatkan ganti kerugian yang layak dan adil. Sebab, dengan melakukan gugatan secara perdata ke Pengadilan Negeri setempat dapat memperoleh kepastian secara hukum.²¹ Sebagaimana yang telah diatur pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu: Pasal 38 ayat (1): “Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam

waktu paling lama 14 (empat belas) hari setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1)”. Pasal 38 ayat (2): “Pengadilan Negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak diterimanya pengajuan keberatan”.

Terhadap kasus yang penulis teliti yaitu permasalahan yang terjadi pada pembangunan jalan tol Pekanbaru-Bangkinang, sejatinya Pemegang Hak Atas Tanah yaitu Budianto sebagai pihak yang berhak telah mengajukan gugatan secara perdata melalui Pengadilan Negeri Bangkinang Kelas I B pada tanggal 26 Juli 2021 dalam Surat Register Nomor 39/Pdt.G/2021/PN.Bkn. Dengan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 39/Pdt.G/2021/PN.Bkn pada tanggal 23 Agustus 2021, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang telah memeriksa dan mengadili perkara *a quo* serta telah memutuskan untuk menolak gugatan yang diajukan oleh Pemegang Hak Atas Tanah yaitu Budianto.²²

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang menilai dengan pertimbangan bahwa didalam perkara ini Pemegang Hak Atas Tanah tidak menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian ganti kerugian yang telah ditetapkan, pada saat dipersidangan walaupun kesempatan tersebut telah diberikan. Sehingga tidak ada dasar dari Majelis Hakim untuk mengetahui berapakah nilai yang pantas untuk diberikan ganti kerugian terhadap tanah milik Pemegang Hak Atas Tanah.²³

²⁰ Sophar M. Hutagalung, 2011, *Praktik Peradilan Perdata Teknis Menangani Perkara di Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 11.

²¹ Andriawan Kusuma, *Op.cit*, hlm. 51.

²² Putusan Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 39/Pdt.G/2021/PN.Bkn.

²³ *Ibid*.

2. Kasasi Ke Mahkamah Agung Dalam Upaya Mempertahankan Hak Atas Tanah Sisa

Kasasi adalah suatu upaya hukum yang merupakan wewenang dari Mahkamah Agung sebagai lembaga peradilan tertinggi untuk menyelesaikan suatu perkara dengan menguji dan memeriksa kembali putusan pengadilan sebelumnya, mengenai tentang sudah tepat atau tidaknya penerapan hukum yang dilakukan terhadap kasus yang bersangkutan, yang duduk perkaranya telah ditetapkan oleh pengadilan sebelumnya.²⁴ Pada tingkat kasasi tidak diperiksa lagi tentang duduk perkaranya, melainkan tentang hukumnya. Mahkamah Agung akan mengoreksi kembali kesalahan tindakan hukum yang dilakukan oleh pihak yang berwenang, atau kekeliruan terhadap putusan di Pengadilan Negeri. Adapun maksud dan tujuan upaya hukum kasasi bukan hanya untuk menciptakan kesatuan penerapan hukum, koreksi atas kesalahan atau kekeliruan putusan pengadilan sebelumnya. Tetapi lebih dari itu, Negara Indonesia sebagai negara hukum bertujuan untuk menciptakan suatu perlindungan serta jaminan kepastian hukum kepada masyarakat.

Apabila upaya gugatan ke Pengadilan Negeri tidak berhasil dalam upaya untuk mempertahankan hak atas tanah sisa miliknya, pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung, dalam waktu paling lama 14 hari kerja. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Sebagaimana yang telah diatur pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu: Pasal 38 ayat (3): “Pihak

yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung”. Pasal 38 ayat (4) : “Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima”.

Maka demikian, sesuai dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, pada dasarnya perlindungan diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum untuk mengkaji dan menganalisis tentang wujud / bentuk atau tujuan perlindungan yang diberikan kepada subjek dan objek perlindungannya. Penyelesaian dengan melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri dan kasasi ke Mahkamah Agung merupakan alat yang berfungsi untuk menyelesaikan perkara apabila terjadi sengketa (wujud perlindungan hukum) mengenai perlindungan terhadap Pemegang Hak Atas Tanah (subjek hukum) yang meliputi tanah miliknya yang diambil untuk kepentingan umum, agar diberikan ganti kerugian sesuai dengan yang diharapkan (objek dan tujuan perlindungan hukum).

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penyebab tanah sisa milik pemegang hak atas tanah tidak diberikan ganti kerugiannya oleh panitia pelaksana pengadaan tanah dan tim penilai pada pembangunan jalan Tol Pekanbaru-Bangkinang, dikarenakan berdasarkan hasil inventarisasi dan identifikasi menyatakan bahwa tanah sisa milik pemegang hak atas tanah masih dapat dimanfaatkan dan tidak kehilangan nilai ekonomisnya, sehingga panitia pelaksana pengadaan tanah

²⁴ Yahya Harahap, 2008, *Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan*

Peninjauan Kembali Perkara Perdata, Edisi ke-2, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 256.

memutuskan bahwa sisa bidang tanah tersebut tidak termasuk dalam kriteria tanah sisa. Akibatnya, penilaian ganti rugi atas tanah sisa tidak diberikan oleh tim penilai.

2. Upaya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah mengenai penyelesaian ganti rugi atas tanah sisa yang tidak diganti akibat pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada pembangunan jalan tol Pekanbaru-Bangkinang, adalah dengan melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri, kemudian apabila pemegang hak atas tanah sebagai pihak yang berhak masih keberatan dengan putusan Pengadilan Negeri, dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung dalam upaya mempertahankan hak atas tanah sisa miliknya. Putusan Pengadilan Negeri / Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian atas tanah sisa kepada pemegang hak atas tanah.

B. Saran

1. Hendaknya, ketua pelaksana pengadaan tanah melakukan kajian verifikasi ganti rugi atas tanah sisa dengan tahapan yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam menentukan kriteria dan pemberian ganti kerugian terhadap tanah sisa yang terkena pengadaan tanah pada pembangunan jalan tol Pekanbaru-Bangkinang, agar terlaksananya kepastian hukum dan dapat memberikan perlindungan hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah.
2. Panitia pelaksana pengadaan tanah pada pembangunan jalan Tol Pekanbaru-Bangkinang harus memberikan rekomendasi kepada instansi yang memerlukan tanah untuk dibuatkan akses jalan lalu lintas maupun saluran perairan terhadap tanah sisa atau diberikan tanah pengganti untuk lahan perkebunan

aren sebagai bentuk tanggung jawab dan solusi terbaik atas kerugian yang dialami pemilik tanah, dengan begitu tanah sisa milik pemegang hak atas tanah tidak terabaikan dan dapat menghindari kerugian ekonomi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdurrahman, 1996, *Masalah-masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Abdul Hamid Usman, 2008, *Politik Hukum Agraria di Indonesia*, Tunas Gemilang Press, Palembang.
- Achmad Ali, 2008, *Menguak Tabir Hukum*, Edisi Kedua, Ghalia Indonesia, Bogor.
- Albert Rumokoy, Donald Frans Maramis, 2014, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan ke-1, PT. Grafindo Persada, Jakarta.
- Aminuddin Salle, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Kreasi Total Media, Yogyakarta.
- Amiruddin, Zainal Asikin, 2010, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Bagir Manan, 2004, *Hukum Positif Indonesia: Satu Kajian Teoritik*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta.
- Bambang Sunggono, 2006, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Bernhard Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Brahmana Adhie, Hasan Basri Nata Manggala, 2002, *Reformasi Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung.

- Christine, S.T Kansil, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta.
- Danim, Sudarwan., 2002, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, Pustaka Setia, Bandung.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 1998, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Tim Penyusun Kamus Pusat Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Jakarta.
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Hamid Yusuf, 2018, *Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi ke 7*, Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia, Jakarta.
- Irene Eka Sihombing, 2017, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta.
- Iskandar Syah, 2015, *Pembebasan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum: Upaya Hukum Masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak*, Jala Permata Aksara, Jakarta.
- I Wayan Suandra, 1991, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta.
- Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah: Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta.
- _____, 2001, *Kebijakan Tanah: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.
- Marihot Pahala Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori Praktek*, Penerbit Raja Grasindo Persada, Jakarta.
- Nurul Qamar, et. al., 2017, *Metode Penelitian Hukum*, CV. Sosial Politik Genius (SIGn), Makassar.
- Parlindungan A.P, 1993, *Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Studi Perbandingan*, Mandar Maju, Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama Cetakan Keenam, Kencana Prenada, Media Group, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.
- P.N.H.Simanjuntak., 2018, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Salindeho John, 1993, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 2012, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta.
- _____, 2004, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo, Jakarta.
- Sophar M Hutagalung, 2011, *Praktik Peradilan Perdata Teknis Menangani Perkara di Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Sugiyono, 2008, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, Alfabeta, Bandung.
- Sukiyati, et.al., 2019, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir*, Jakad Media Publishing Surabaya.
- Sutopo, 2006, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Urip Santoso, 2009, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Edisi ke-1 Cetakan ke-5, Kencana, Jakarta.

- Wirjono Prodjodikoro, 1980, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, PT. Intermasa, Jakarta.
- Yahya Harahap, 2008, *Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*, Edisi ke-2, Sinar Grafika, Jakarta.
- B. Jurnal**
- Andreas Jonathan Siregar, 2018, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Pasar Kecamatan Marelan", *Tesis*, Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Amalia Febriani S., 2020, "Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Atas Ganti Rugi Yang Tidak Sesuai Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Tesis*, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan.
- Andriawan Kusuma, 2019, "Ganti Rugi Tanah Sisa Pada Pembangunan Jalan Tol Bakauheniterbanggi Besar: Akibat Hukum Dan Konflik Pertanahan", *CEPALO*, Fakultas Hukum Universitas Lampung, Volume 3 Nomor 1.
- Brown, D., 1991, "Land Acquisition", *Butterworths, University of Sydney, 3rd Edition*.
- Fredi Elroi Sudiarka, 2019, "Penyelesaian Tanah Sisa Pada Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Di Kabupaten Karanganyar", *Jurnal Tunas Agraria*, Volume 2 Nomor 3.
- Maryati Bachtiar, Riska Fitriani, 2017, "Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Masyarakat Adat Di Kabupaten Pelalawan Terkait Dengan Penerbitan Ijin Lahan", *Jurnal Media Hukum*, Volume 24 Nomor 1.
- Martinus Siki, 2015, "Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Masyarakat Desa Galuga Bogor Akibat Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Living Law*, Vol. 7, Nomor 2.
- Made Ayu Wangi Utari Suryatika, dkk., 2020, "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum", *Jurnal Interpretasi Hukum*, Volume 1 Nomor 1.
- Redy saputra, 2016, "Penyelesaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Apabila Pemilik Tanah Tidak Sepakat Dengan Besarnya Ganti Rugi Yang Telah Ditetapkan Menurut Perpres Nomor 71 Tahun 2012", *Tesis*, Universitas Muhammadiyah Palembang, Palembang.
- Rizky Amalia, 2012, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Terkait Dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *WINS & Partners Law Firm*, Yuridika: Volume 27 Nomor 3.
- Ryu, C. Y., 2017, "Study on the problem and improvement of redemption of rights in the residual land compensation practice". *土地補償法研究*, Volume 17.
- Sarita, Cecille Angela T., 2019, "A Study on Residual Land Compensation Measures for Public Works - Case of the Philippines -", *Tesis*, Hanyang University, Seoul, South Korea.
- Shelin Nabila Wibowo, 2021, "Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu", *Acta Diurnal*, Volume 4 Nomor 2.
- Vince Mangioni, 2008, "Just Terms Compensation And The Compulsory Acquisition Of Land", *Refereed Paper journal*, University of Technology Sydney, Volume 5th Number 3rd.
- Yanto Sufriadi, 2011, "Penyebab Terjadinya Sengeketa Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (studi kasus sengeketa pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Bengkulu)", *Jurnal Hukum Ius Quia*

Iustum, Universitas Hazairin Bengkulu, Volume 18 Nomor 1.

Yolanda Limarta, Hanafi T, 2021, "Pemberian Ganti Rugi Atas Tanah Sisa Akibat Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Jalan Tol Kunciiran Serpong (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3049K/Pdt/2018)", *Jurnal Hukum Adigama*, Volume 3 Nomor 2.

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 39/Pdt.G/2021/PN. Bkn.

D. Internet

<https://www.cnbcindonesia.com/news/>, Cek Ruas Tol Pekanbaru-Bangkinang, diakses pada tanggal 28 Juli 2021.

<https://www.pekanbaru.go.id/>, Data Statistik Sektoral Daerah Kota Pekanbaru 2021, diakses pada tanggal 23 Oktober 2022.

<https://riau.atrbpn.go.id/>, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau, diakses pada tanggal 16 September 2022.

<https://kjpp-afr.online/>, Kantor Jasa Penilai Publik Abdullah Fitriantoro dan Rekan Pekanbaru, diakses pada tanggal 20 Oktober 2022.

<https://academic.microsoft.com/>, diakses pada tanggal 20 Mei 2022.

<https://scholar.google.com/>, diakses pada tanggal 20 Mei 2022.

<https://opus.lib.uts.edu.au/>, diakses pada tanggal 20 Juni 2022.