

**PENYELESAIAN TANAH SISA PADA PENGADAAN TANAH UNTUK
PEMBANGUNAN JALAN TOL *BOGOR OUTER RING ROAD*
(BORR) SEKSI IIIB DI KELURAHAN KAYUMANIS, KECAMATAN
TANAH SAREAL KOTA BOGOR JAWA BARAT**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Oleh:

YARITZA NAFA TYOLA

NIT.21303861

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL

YOGYAKARTA 2025

ABSTRACT

This research aims to examine the issue of residual land in the land acquisition process for the construction of the Bogor Outer Ring Road (BORR) Section IIIB, focusing on Kayumanis Subdistrict, Tanah Sareal District, Bogor City. Residual land refers to portions of land not included in the road construction area but which have lost their economic function due to separation from access points or unsuitability for further use. The objectives of this study are to: (1) analyze the actual condition of residual land; (2) evaluate the implementation of its resolution based on legal provisions; (3) identify key obstacles in the process; and (4) assess the social and economic impacts on affected landowners. This research uses a qualitative method with a descriptive approach, employing field observation, in-depth interviews, and document analysis. The results indicate that the absence of clear technical guidelines regarding criteria and resolution procedures is the main barrier, causing delays in compensation and legal uncertainty. Unresolved residual lands lead to reduced land value, accessibility issues, and social tensions. On the other hand, a fair and transparent resolution enhances public trust and supports sustainable spatial planning. This study recommends that the government issue specific technical regulations and strengthen cross-sectoral coordination.

Keywords: land acquisition, residual land, compensation, BORR Section IIIB, legal certainty, socio-economic impact.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vii
<i>ABSTRACT</i>	x
INTISARI.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR TABEL	xv
LAMPIRAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	17
A. Latar Belakang	17
B. Rumusan Masalah	22
C. Tujuan Penelitian	22
D. Manfaat Penelitian	22
E. Keaslian Peneliti	23
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	27
A. Kerangka Teoritis.....	27
1. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan umum.....	27
2. Tanah Sisa dalam Pengadaan tanah.....	29
3. Ganti kerugian tanah sisa	32
4. Dampak Sosial Ekonomi.....	33
B. Kerangka Pemikiran.....	38
C. Pertanyaan Penelitian.....	41

BAB III METODE PENELITIAN.....	43
A. Metode Penelitian	43
B. Lokasi Penelitian.....	44
C. Definisi Operasional dan Variabel.....	44
D. Jenis, Sumber Data, dan Teknik Pengumpulan data.....	50
E. Analisis Data	58
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	60
A. Gambaran Umum Wilayah Penelitian	60
B. Gambaran Umum Kelurahan Kayumanis	64
BAB V ANALISIS PENYELESAIAN TANAH SISA PADA PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL BORR SEKSI IIIB	69
A. Kondisi Tanah Sisa pada Pengadaan Tanah Jalan Tol BORR Seksi IIIB	69
B. Implementasi Penyelesaian Tanah Sisa Menurut Peraturan dan Peran Pihak Terkait	82
C. Kendala Dan Solusi Dalam Penyelesaian Tanah Sisa Pada Pembangunan Jalan Tol BORR Seksi IIIB.....	95
D. Dampak Sosial Dan Ekonomi Akibat Tanah Sisa Yang Belum dan Sudah Diselesaikan	102
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	114
A. Kesimpulan	114
B. Saran	115
DAFTAR PUSTAKA	116
LAMPIRAN.....	119

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemerintah membangun jalan tol ini karena infrastruktur yang baik dapat memperlancar mobilitas dan aksesibilitas, sehingga pendistribusian, sehingga barang dan jasa menjadi lebih cepat dan lancar. Selain itu, pembangunan jalan tol diharapkan dapat memberikan dorongan semangat untuk meningkatkan daya saing antar daerah pulau, meningkatkan kualitas secara optimal. Menggali dan memperluas potensi yang dimiliki setiap individu di wilayah masing-masing, serta memiliki peran penting dalam perkembangan ekonomi, pembangunan, dan aspek kehidupan sosial masyarakat. Pembangunan infrastruktur, khususnya jalan tol, menjadi salah satu prioritas utama Pemerintah Indonesia dalam rangka meningkatkan konektivitas dan pertumbuhan ekonomi (Tantja, 2021).

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan kewajiban pemerintah yang dapat dilakukan oleh pemerintah mana pun. Semakin maju masyarakat, semakin banyak yang memerlukan tanah-tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum. Sebagai konsekuensi dari hidup negara dan bermasyarakat, jika hak milik pribadi berhadapan dengan kepentingan umum maka kepentingan umumlah yang harus didahulukan. Namun demikian Negara harus tetap menghormati hak-hak warga negaranya jika tidak mau dikatakan melanggar hak asasi manusia (Zakie, 2011).

Pembangunan infrastruktur Jalan Tol merupakan salah satu pembangunan yang bertujuan untuk kepentingan umum oleh karena itu untuk mengakomodir pembangunan infrastruktur tersebut, pemerintah mengeluarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum kemudian diikuti dengan peraturan presiden, peraturan menteri dan peraturan terkait lainnya. Undang-Undang 2 Tahun 2012 mengatur pengadaan tanah melalui empat tahap yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Tahap pelaksanaan menjadi krusial karena melibatkan musyawarah penetapan ganti kerugian yang sering

kali memperlambat proses pengadaan tanah akibat sulit mencapai kesepakatan (Fitriana, 2014).

Dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol, pembebasan lahan umumnya sebatas tanah yang terkena *Rigth Of Way* (ROW) atau daerah milik jalan sesuai manual kapasitas jalan Indonesia (Sudiarka et al., 2019). Dalam pelaksanaan pembangunan jalan tol banyak terdapat bidang tanah yang tanahnya hanya sebagian saja yang masuk dalam ROW perencanaan pembangunan, sementara bagian tanah lainnya yang tidak masuk dalam ROW terabaikan atau tidak ikut dibebaskan dan tidak diberi ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Hal itu merugikan masyarakat pemilik tanah yang sebagian lahannya tidak termasuk dalam ROW.

Tanah sisa adalah tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah yang terkena Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dimana tanah tersebut terkena ROW. Tanah ini berpotensi tidak dapat digunakan sesuai dengan fungsinya dan kehilangan fungsi utamanya sebagai tanah produktif. Pemilik tanah sisa dapat mengajukan permohonan ganti rugi kepada pemerintah agar tanah tersebut dibebaskan bersama dengan tanah yang masuk ke ROW. Namun, banyak sekali kendala teknis di lapangan yang ditemui dalam teknis pelaksanaan pembebasan sisa bidang tanah tersebut (Rian Deorita, 2023).

Penjelasan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatakan :

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

Pasal tersebut menjelaskan bahwa jika sebagian bidang tanah tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan semula akibat pengadaan tanah,

misalnya rumah perumahan yang beragam sehingga tidak lagi berfungsi sebagai perumahan, maka pemilik tanah berhak memintaganti kerugian atas seluruhnya.

Pasal 67 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan engadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kpentingan Umum, mengatakan :

- 1) *Dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.*
- 2) *Sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula.*

Dalam Peraturan Presiden tidak menyebutkan dan menjelaskan mengenai seperti apa kriteria tanah sisa yang terkena dampak dari pengadaan tanah yang tidak sesuai dengan peruntukan semula, termasuk apakah tanah tersebut harus dibebaskan dan diberi ganti rugi atau tidak. Pasal ini memberikan dorongan baru untuk melindungi pemilik tanah dari kerugian. Selain itu, pasal ini mencerminkan keseriusan pemerintah dalam mewujudkan asas keadilan dan kesejahteraan. Namaun pada praktiknya, panitia Pengadaan Tanah mengalami kesulitan dalam penilain dan memberika ganto kerugian terhadap tanah sisa. Pemicu ini mengakitbatkan pemanasan mengenai kriteria tanah sisa yang tidak dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan kegunaan. Panitia pengadaan taanh tidak memiliki dasar untuk menentukan bahwa tanah sisa tersebut tidak difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan sehingga pemilik tanah dapat diberikan ganti kerugian atas tanah sisa yang dimiliki (Tsaurah, 2017).

Pengadaan tanah merupakan upaya penyediaan lahan untuk mendukung pembangunan infrastruktur di Indonesia. Tujuannya dalah untuk memberikan manfaat bagi masyarakat dan memajukan wilayah, terutama dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah. Dalam asas pengadaan tanah,

mengamanatkan bahwa hasilnya harus memberikan manfaat yang lebih luas bagi masyarakat bangsa dan negara (Sukarno et al., 2017).

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol *Bogor Outer Ring Road* (BORR) Seksi IIIB tidak selalu berjalan dengan baik karena pada dasarnya masyarakat pemilik tanah merupakan orang pribadi maupun bentuk badan hukum dengan karakter yang berbeda-beda. Tentunya untuk penyelesaian ganti kerugian pasti ditemukan suatu permasalahan. Mengenai permasalahan yang timbul dalam penyelesaian ganti kerugian yang terjadi dalam pengadaan tanah Jalan Tol *Bogor Outer Ring Road* (BORR) Seksi IIIB berdasarkan wawancara dengan salah satu anggota panitia pengadaan tanah (BORR) Seksi IIIB, Fuad Naufal (2024) menjelaskan meskipun progres pengadaan tanah sudah mencapai 80%, tetapi dalam proses ganti kerugian mengalami hambatan khususnya untuk penyelesaian ganti kerugian tanah sisa.

Pengadaan tanah Jalan Tol *Bogor Outer Ring Road* (BORR) Seksi IIIB sepanjang 2,5 km. jalan tol ini melewati 2 desa dan 1 Kelurahan, yakni Kecamatan Kemang, kabupaten Bogor dan Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor. 2 Desa dan 1 Kelurahan yang terkena pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol *Bogor Outer Ring Road* (BORR) Seksi IIIB di Kota Bogor tersebut, ditemukan bidang tanah yang terindikasi sebagai tanah sisa. Terhadap tanah sisa tersebut belum ada yang diberikan ganti kerugian. Penelitian sebelumnya bahwa menjelaskan penentuan kriteria bidang tanah sisa dapat dikategorikan sebagai tanah sisa dan dapat diberikan ganti kerugiannya dibagi menjadi 4 katagori dan opsi dengan memberikan saran untuk disediakan jalan dan akses bagi tanah sisa (Kayoga, 2016).

Pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol *Bogor Outer Ring Road* (BORR) Seksi IIIB di kelurahan Kayumanis hampir selsai dalam proses pemberian ganti kerugian terhadap tanah yang masuk trase. Namum, penilai dan ganti kerugian terhadap tanah sisa belum dilaksanakan, termasuk pengukuran dan penilaiannya. Panitia pengadaan tanah masih belum dapat memutuskan apakah tanah sisa yang terkena ROW Pembangunan Jalan Tol harus diberikan

ganti kerugian atau tidak, karena belum ada petunjuk teknis mengenai tanah sisa. Akibatnya, panitia pengadaan tanah belum bisa memberikan informasi yang jelas terkait pengajuan permohonan permintaan ganti kerugian terhadap tanah sisa. Adanya tanah sisa akibat pengadaan tanah pembangunan jalan tol dapat mengganggu stabilitas lingkungan, sosial, dan ekonomi masyarakat yang terdampak. Contohnya termasuk terganggunya interaksi sosial, aksesibilitas, dan pendapatan masyarakat.

Dilema terkait tanah sisa di Kota Bogor muncul karena tanah tersebut pada dasarnya tidak dibutuhkan oleh instansi yang berwenang dalam pengadaan tanah. Jika tanah sisa diberikan ganti kerugian, maka anggaran negara berpotensi mengalami pembekakan, sementara tanah tersebut tidak akan digunakan dalam pembangunan. Namun, di sisi lain, masyarakat yang terdampak pengadaan tanah akan merasa dirugikan apabila tanah sisa mereka tidak lagi dimanfaatkan sebagaimana sebelumnya dan nilainya menurun, tetapi tidak mendapatkan kompensasi yang layak. Selain itu, regulasi yang ada belum sepenuhnya menjelaskan secara rinci mengenai kriteria tanah sisa, sehingga menimbulkan ketidakpastian dalam penyelesaian.

Selain permasalahan ini keberadaan tanah sisa juga berdampak pada kondisi sosial dan ekonomi masyarakat sekitar. Tanah sisa yang belum terselesaikan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemiliknya serta menghambat pemanfaatan lahan secara produktif. Sebaliknya, jika tanah sisa dikelola dan diselesaikan dengan baik, hal ini dapat memberikan manfaat ekonomi dan sosial bagi masyarakat serta meningkatkan efektivitas pembangunan infrastruktur.

Berdasarkan fakta di atas, peneliti tertarik melakukan penelitian di Provinsi Jawa Barat yang belum melaksanakan ganti kerugian “tanah sisa” dengan judul penelitian **“Penyelesaian Tanah sisa Pada pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Jalan Tol *Bogor Outer Ring Road* (BORR) Seksi IIIB di Kota Bogor Jawa barat”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, ada tiga permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana kondisi tanah sisa pada pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol *Bogor Outer Ring Road* (BORR) Seksi IIIB?
2. Bagaimana implementasi proses penyelesaian tanah sisa menurut peraturan perundang-undangan dan pihak yang terkait?
3. Apa kendala yang dihadapi dalam penyelesaian tanah sisa dan solusinya pada pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol *Bogor Outer Ring Road* (BORR) Seksi IIIB?
4. bagaimana dampak sosial dan ekonomi tanah sisa yang belum selesai dan sudah selesai pada pembangunan Jalan Tol *Bogor Outer Ring Road* (BORR) Seksi IIIB?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan :

1. Menganalisis kondisi tanah sisa dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol *Bogor Outer Ring Road* (BORR) Seksi IIIB.
2. Mengevaluasi implementasi penyelesaian tanah sisa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta peran pihak-pihak terkait dalam proses tersebut.
3. Mengidentifikasi kendala yang dihadapi dalam penyelesaian tanah sisa serta merumuskan solusi yang dapat diterapkan untuk mengatasi permasalahan tersebut.
4. Menelaah dampak sosial dan ekonomi dari keberadaan tanah sisa, baik yang telah selesai maupun yang belum diselesaikan dalam pembangunan Jalan Tol BORR IIIB.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis
 - a. Menambah wawasan dalam bidang hukum agraria dan pengadaan tanah, khususnya terkait tanah sisa dalam proyek infrastruktur.

- b. Memberikan kontribusi akademik dalam memahami aspek regulasi dan implementasi pengadaan tanah di Indonesia, terutama mengenai kriteria dan penyelesaian tanah sisa.
- c. Menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang membahas topik serupa, khususnya dalam konteks pembangunan jalan tol atau proyek infrastruktur lainnya.

2. Manfaat praktis

- a. Memberikan rekomendasi kepada pemerintah dan instansi terkait mengenai kebijakan yang lebih jelas dalam penyelesaian tanah sisa agar tidak merugikan masyarakat maupun negara.
- b. Membantu masyarakat terdampak dalam memahami hak-hak mereka terkait tanah sisa dan mekanisme penyelesaiannya.
- c. Mengurangi potensi konflik antara pemerintah, pengelola proyek, dan masyarakat terkait pengadaan tanah, sehingga dapat mempercepat proses pembangunan infrastruktur.

E. Keaslian Peneliti

Pada subbab keaslian penelitian, akan dilakukan perbandingan antara peneliti yang dilaksanakan dengan beberapa peneliti serupa yang telah dilakukan sebelumnya. Perbandingan ini mencakup beberapa aspek penting, yaitu : (a) nama peneliti, (b) judul peneliti, (c) tujuan penelitian, dan (d) hasil penelitian. Tujuan perbandingan ini adalah untuk menegaskan posisi penelitian yang akan dilakukan dalam kaitannya dengan penelitian-penelitian yang akan dilakukan dalam kaitannya dengan penelitian-penelitian terdahulu. Selain itu, perbandingan yang dilakukan memiliki unsur kebaruan dan keaslian, sehingga dapat memberikan kontribusi yang berarti, baik dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun sebagai dasar perumusan kebijakan di masa depan. Hasil dari perbandingan penelitian ini akan disajikan dalam bentuk tabel untuk memudahkan analisis serta memperjelas perbedaan dan keunggulan penelitian yang akan dilakukan dibandingkan dengan penelitian sebelumnya.

Tabel 1. Penelitian Terdahulu

No	Identitas Peneleiti, Tahun, Jurnal, Judul	Judul Penelitian	Tujuan penelitian	Hasil penelitian
1.	a. Fredi Elroi Sudiarka b. 2017 c. Skripsi Sekolah, Tinggi Pertanahan Nasional	Penyelesaian Tanah Sisa Pada Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Ruas Solo-Mantingan I di Kabupaten Karanganyar Provinsi Jawa Tengah	a. Penyelesaian tanah sisa yang muncul akibat pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Ruas Solo-Mantingan I di Kabupaten Karanganyar.	Belum ada peraturan khusus terkait tanah sisa yang dapat diberikan ganti kerugian. Belum ada panitia khusus untuk mengidentifikasi dan inventarisasi potensi munculnya tanah sisa dalam pelaksanaan. Penyelesaian tanah sisa menggunakan Surat edaran Direktur Jenderal Pengadaan Tanah mengenai petunjuk dan arahan untuk tanah sisa yang dapat diberikan ganti kerugian atau pemberian akses jalan.
2.	a. Rekha Bagas Taruna, Indri Fogar Susilowati b. 2017 c. Jurnal Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya	Problematika Penyelesaian Ganti Rugi melalui Konsinyasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Surabaya-Mojokerto	a. Untuk mengetahui proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalan tol Surabaya-Mojokerto Untuk b. mengetahui problematika pelaksanaan pemberian ganti rugi atas tanah bagi masyarakat desa bungurasih yang terkena pengadaan tanah	Terdapat oknum yang memprovokasi masyarakat untuk menolak uang ganti kerugian dan permasalahan terkait masyarakat yang masih menolak uang ganti rugi atau permasalahan. Pada ganti rugi melalui konsinyasi samapai sekarang masih terdapat masyarakat yang mengalami permasalahan sehingga uang ganti ruginya masih dititipkan di Pengadilan Negeri
3.	a. Zahra Ats Tsurah b. 2018 c. Skripsi Sekolah, Tinggi Pertanahan Nasional	Penyelesaian atas “ Tanah Sisa” pada Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera (JTTS) Ruas Terbanggi Besar-Pematang Panggang Provinsi Lampung	a. Mengetahui kriteria tanah sisa yang seharusnya diberikan ganti kerugian b. Mengetahui mekanisme pemberian ganti kerugian tanah sisa	Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses ganti kerugian untuk tanah sisa belum sepenuhnya dilaksanakan, meskipun sebagian besar pemilik tanah telah menanyakan perihal tersebut. Kriteria tanah sisa dibedakan berdasarkan penggunaan, yaitu tanah pertanian dan nonpertanian, dengan fokus pada kondisi tanaman, hasil produksi, bentuk tanah, aksesibilitas sebagai faktor penentu dalam penelitian ganti rugi.

No	Identitas Peneleiti, Tahun, Jurnal, Judul	Judul Penelitian	Tujuan penelitian	Hasil penelitian
4	a. Nurul Azmy D., Tantja, Westi Utami, dan Mujiati b. 2018 c. Jurnal Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional	Dampak Pengadaan Tanah Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan dan Kondisi Sosial Masyarakat	a. menganalisis dampak pengadaan tanah pada perubahan penggunaan lahan melalui analisis spasial a. menganalisis perubahan kondisi sosial masyarakat pasca pembangunan Kereta Api	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembangunan infrastruktur mengakibatkan berkurangnya lahan pertanian. Serta menurunnya kualitas lingkungan yang menyebabkan banjir. Selain itu, kondisi sosial masyarakat mengalami perubahan signifikan, termasuk alih fungsi pekerjaan dan penurunan akses transportasi akibat pembangunan rel kreta api yang berdampak pada kegagalan panen petani.
5.	a. Andrian Gita Swela b. 2018 c. Jurnal Universitas Diponegoro Semarang	Analisis Dampak Pembebasan Tanah dan Nilai Ganti Rugi terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Dalam Pembangunan Waduk Logung di Desa Kandangmas dan Desa Tanjungrejo Kabupaten Kudus	a. untuk mengetahui serta menganalisis dampak yang ditimbulkan oleh pengiriman tanah dan nilai ganti rugi dalam pembangunan waduk Logung terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat di Desa Kandangmas dan Desa Tanjungrejo, Kabupaten Kudus.	Hasil penelitian bahwa pembebasan tanah berdampak signifikan pada kondisi ekonomi, termasuk keresahan masyarakat, persepsi negatif yang memicu konflik , serta penurunan pendapatan dan pergeseran mata pencaharian. Penelitian ini menegaskan pentingnya memahami dampak sosial ekonomi dalam proses pembangunan untuk meminimalkan efek negatif.
6.	a. Ovie Lativatul Khofitah, Ida Ayu Ari Angreni b. 2019 c. Jurnal Universitas Gunadarma jakarta a.	Pengaruh Pembebasan Tanah Terhadap Keterlambatan Proyek Pembangunan Jalan Tol Studi Kasus : Jalan Tol Cinere-Jagorawi Seksi II B.	a. menganalisis pengaruh transmisi tanah terhadap keterlambatan proyek pembangunan jalan tol Cinere-Jagorawi Seksi II B	Hasil penelitian menunjukan bahwa faktor pendanaan menjadi penyebab dominan keterlambatan dalam proses pembebasan tanah. Penelitian ini juga menemukan bahwa terdapat masalah dalam pengumpulan data dan dokumentasi tanah serta keterbatasan waktu yang dihadapi oleh BPN, yang semuanya berkontribusi terhadap keterlambatan proyek secara keseluruhan.
7.	a. Deo Enggartiasto, Setiwati, Rochmat Martanto, b. 2021 c. Jurnal Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional	Problematika dan Solusi pada Pengadaan Tanah Jalur Kereta Api Bandara Yogyakarta International Airpor	a. Mengkaji permasalahan yang timbul dalam pengadaan tanah untuk proyek Kereta Api Bandara NYIA di Kabupaten Kulon Progo dan mengusulkan solusinya	Kebijakan yang diambil Kantor Pertanahan Kulon Progo berupa memberikan pengertian terkait ganti kerugian pada masyarakat yang sertipikat PTSL nya keluar IPL akan digunakan alas bukti hak yang lama sebagai dasar pengadaan tanah. Khususnya bidang tanah PTSL berupa warisan. Pendekatan dilakukan

No	Identitas Peneliti, Tahun, Jurnal, Judul	Judul Penelitian	Tujuan penelitian	Hasil penelitian
				langsung dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo Bersama perangkat desa guna meminimalisir terjadinya kesalahpahaman terhadap ganti kerugian pengadaan tanah.
8.	a. Steven Loudy b. 2021 c. Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional	Problematika dan Penyelesaian Ganti Kerugian Tanah Sisa Pada Pengadaan Tanah Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) di Kabupaten Bekasi	a. Problematika dalam ganti kerugian tanah sisa pada pengadaan tanah untuk proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) di Kabupaten Bekasi b. Solusi yang dapat diberikan dalam mengatasi permasalahan penyelesaian ganti kerugian tanah sisa pada pengadaan tanah KCJB kabupaten Bekasi	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengadaan tanah telah mencapai 98%, terdapat kendala signifikan terkait kurangnya pemahaman masyarakat mengenai ganti kerugian, yang menghambat proses penyelesaian. Penelitian ini menyarankan perlunya peningkatan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat untuk memperlancar proses ganti kerugian tanah sisa.
9.	b. Octola Shafa Kayonga c. 2023 Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional	Dampak Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung seksi I terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat di Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi	a. Dampak pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung Seksi I terhadap kondisi sosial dan ekonomi masyarakat di Kelurahan Jatikarya	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembangunan jalan tol membawa dampak positif, seperti pengurangan kemacetan yang meningkatkan mobilitas dan aksesibilitas masyarakat. Namun, ada juga dampak negatif, seperti kehilangan tetangga akibat pengadaan tanah dan penurunan pendapatan perdagangan di sepanjang Jalan Transyogi yang menjadi lebih sepi.
10.	a. Jessy Hendra Arthaviana b. 2024 c. Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional	Pelaksanaan dan Permasalahan Pembagian Ganti Rugi Tanah Sisa Luasan Lebih dari 100 m ² Pada Pengadaan Tanah Pembangunan Tapak Sutet Di Kabupaten Boyolali	b. Implementasi ganti kerugian tanah sisa dengan luasan lebih dari 100 m ² pada pembangunan tapak SUTET berdasarkan kriteria PERMEN ATR/BPN NO. 19 Tahun 2021 b. Permasalahan dan solusi pelaksanaan pemberian ganti kerugian	Hasil penelitian menunjukkan bahwa 14 permohonan masyarakat untuk ganti rugi tanah sisa, hanya 3 yang dapat dipenuhi. Permasalahan yang dihadapi meliputi kurangnya anggaran, kesulitan koordinasi tim, dan tidak adanya pedoman teknis untuk penyelesaian tanah sisa. Penelitian ini merekomendasikan penyesuaian anggaran dan peningkatan koordinasi tim sebagai solusi untuk mengatasi masalah tersebut.

Sumber: Dibuat Oleh Penulis, 2025

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Tanah sisa pada pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol BORR Seksi IIIB di Kelurahan Kayumanis umumnya tidak dapat dimanfaatkan secara optimal karena bentuknya tidak ideal, ukurannya kecil, atau kehilangan akses jalan. Hal ini menyebabkan tanah tersebut sulit dimanfaatkan kembali oleh pemiliknya dan menimbulkan kerugian dari segi ekonomi dan sosial.
2. Proses penyelesaian tanah sisa belum dapat dilaksanakan secara maksimal karena belum adanya pedoman teknis yang tegas dan jelas dalam peraturan perundang-undangan. Selain itu, peran pihak-pihak terkait seperti panitia pengadaan tanah, instansi pelaksana proyek, dan pemerintah daerah masih mengalami kendala dalam koordinasi dan penafsiran hukum.
3. Kendala utama dalam penyelesaian tanah sisa meliputi belum adanya regulasi teknis yang jelas, keterbatasan pemahaman masyarakat terhadap hak dan prosedur hukum, serta kendala administratif dan teknis di lapangan. Solusi yang dilakukan sementara berupa sosialisasi dan kajian teknis, namun belum menyelesaikan pokok masalah secara menyeluruh.
4. Tanah sisa yang belum diselesaikan menyebabkan ketidakpastian hukum, menurunnya aksesibilitas, serta hilangnya nilai ekonomi tanah. Sebaliknya, tanah sisa yang telah diselesaikan memberikan dampak positif bagi masyarakat dalam bentuk kepastian hak, peningkatan nilai tanah, dan mendorong pemanfaatan lahan yang lebih produktif.

B. Saran

1. Pemerintah, khususnya Kementerian ATR/BPN, perlu merevisi atau menambahkan ketentuan lebih rinci dalam Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021 terkait penyelesaian tanah sisa, termasuk kriteria kelayakan tanah sisa, prosedur pengajuan ganti kerugian, dan mekanisme pelaksanaannya. Hal ini penting agar regulasi tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga aplikatif dan dapat menjadi pedoman teknis yang jelas bagi pelaksana di lapangan.
2. Panitia Pengadaan Tanah dan Pelaksana Proyek Perlu meningkatkan kegiatan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat terdampak, terutama mengenai hak-hak mereka atas tanah sisa serta prosedur pengajuan ganti kerugian. Edukasi ini dapat dilakukan secara berkelanjutan melalui pertemuan langsung, media informasi visual, maupun pendampingan hukum.
3. Tim Perencana dan Konsultan Teknis Proyek Jalan Tol Dalam tahap perencanaan pengadaan tanah ke depan, perlu dilakukan analisis risiko dan identifikasi awal potensi tanah sisa, agar dapat disiapkan penanganan sejak awal, termasuk perhitungan anggaran dan strategi pengelolaan. Ini bertujuan untuk meminimalkan konflik, mempercepat proses pembangunan, dan memberikan kepastian kepada masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Aeniyatul. (2019). Bab iii metoda penelitian. *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, 3, 1–9.
- Darmawan, E. (2019). Analisis Pemanfaatan Tanah Sisa Akibat Proyek Pengadaan Tanah. *Jurnal Tata Ruang Dan Pertanahan*, 7(2), hal 85-94.
- Fitriana, R. (2014). Sistem Baru Pengadaan Tanah Dan Tantangan Program Pembangunan Presiden Baru. *Procedia Manufacturing*, 1(22 Jan), 1–17.
- Husda, N. E., Batam, U. P., Suhardi, S., Batam, U. P., Sukati, I., Batam, U. P., Sugianto, W., & Batam, U. P. (2023). *Metodologi Penelitian : Kualitatif, Kuantitatif dan Research and Development (R & D)* (Issue April 2024).
- Iqbal, R. muhammad. (2024). Penyelesaian Ganti Kerugian Tanah Sisa Pada Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cimanggis- Cibitung (Cimaci) Di Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi.
- Kayoga, O. S. (2016). Dampak Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung Seksi I terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Di Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi. 4(1), 1–23.
- Latifah, R. (2010). Hubungan Antara Dana Alokasi Umum, Dana Alokasi Khusus, Belanja Modal, Pendapatan Asli Daerah, Dan Pendapatan Per *FE (Akuntansi)*, 1–26.
- Lestari, M. (2021). Kendala Penyelesaian Tanah Sisa pada Proyek Infrastruktur Jalan Tol. *Jurnal Administrasi Publik*, 12(1), 43–56.
- Loudy, S. (2014). Problematika dan Penyelesaian Ganti Kerugian Tanah Sisa Pada Pengadaan Tanah Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) di Kabupaten Bekasi.
- Noer, K. U. (2021). *Pengantar Sosiologi Untuk Mahasiswa Tingkat Dasar*.
- Rian Deorita, F. A. L. (2023). Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Sisa Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Demi Kepentingan Umum Rian Deorita, FX Arsin Lukman. *Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan (JISIP)*, 7(3), 2598–9944.
- Rifa'i, A. (2021). *Pengantar metodologi penelitian*.
- Rohaedi, E., H. Insan, I., & Zumaro, N. (2019). Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Palar | Pakuan Law Review*, 5(2), 198–220.
- Setiabudi, H. (2018). Rencana Pembangunan Waduk Gondang di Kabupaten Karanganyar.
- Subekti, R. J. W., Day, S. A. S., & Attoillah, M. I. (2023). Hukum Pengadaan

- Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Widia Media Utama*, x + 214.
- Sudiarka, F. E., Budhiawan, H., & Prasetyo, P. K. (2019). Penyelesaian Tanah Sisa pada Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol di Kabupaten Karanganyar. *Tunas Agraria*, 2(3), 85–105.
- Sugiono. (2008). Metode Penelitian Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. *SUGIYONO 2008.pdf*.
- Sugiyono. (2010). Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. *2010.pdf*.
- Sugiyono. (2013). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D. In Alvabeta. CV.
- Sugiyono. (2022). *Metode Penelitian Kualitatif untuk Penelitian yang Bersifat : Eksploratif, Enterpretif, Interaksi dan Konstruktif*.
- Sugiyono. (2023). Metode Penelitian Kualitatif (Untuk penelitian yang bersifat: eksploratif, enterpretif, interaktif dan konstruktif). *Metode Penelitian Kualitatif*, 1–274. h
- Suharno & Retnoningsih. (2017). *Dampak Sosial Ekonomi*.
- Sukarno, W., Hernandi, A., & Abdulhari, R. (2017). Evaluasi Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Pelebaran Jalan Nasional Di Kabupaten Bangka Tengah Provinsi Kepulauan Bangka Belitung. *JPIS (Jurnal Pendidikan Ilmu Sosial)*, 26(1), 86–100.
- Sukmana, R. (2020). Model Penyelesaian Tanah Sisa Pasca Pengadaan Jalan Tol. *Jurnal Hukum Dan Agraria*, 6(1), 27–39.
- Tantja, N. A. D. (2021). Skripsi Perubahan Penggunaan Tanah Dan Kondisi Sosial Masyarakat (Studi Kasus Pembangunan Infrastruktur Sarana dan Prasarana Kereta Api di Kecamatan Tanete).
- Triono, D. (2017). Penilaian Ganti Kerugian Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia 2015. *Substansi*, 1, 265–279.
- Tsaurah, zahra A. (2017). penyelesaian atas “ Tanah Sisa” pada Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Sumatra (JTTS) Ruas Terbangi Basar-Pematang Panggang Provinsi Lampung. 6(1), 1–7.
- Zakie, M. (2011). Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia). *Jurnal Hukum*, 18, 187–206.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

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

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perka BPN) Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.