

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS
TANAH DALAM PENETAPAN GANTI RUGI
PEMBANGUNAN JALAN TOL MEDAN-BINJAI
(STUDI PUTUSAN NOMOR 1040/Pdt.G/2021/PN Mdn)**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Disusun Oleh:

**Febiona Harfiani Harahap
NPM. 2006200155**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2024**



FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [f](#) umsumedan [i](#) umsumedan [t](#) umsumedan [y](#) umsumedan

Dili memjawab surat ini agar diterbitkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata -1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Selasa**, Tanggal **17 September 2024**, Jam **08.30 WIB** sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang :

MENETAPKAN

NAMA : FEBIONA HARFIANI HARAHAP
NPM : 2006200155
PRODI / BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM PENETAPAN GANTI RUGI PEMBANGUNAN JALAN TOL MEDAN-BINJAI (STUDI PUTUSAN NOMOR 1040/Pdt.G/2021/PN Mdn)

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium Dengan Predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (SH)** Dalam Bagian **Hukum Perdata**

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum

NIDN : 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H

NIDN : 0118047901

Anggota Penguji :

1. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H
2. Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn
3. Assoc. Prof. Dr. Surya Perdana, S.H., M.Hum

1.

2.

3.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 124/SK/2022/AN-PT/2022
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/@umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Selasa** tanggal **17 September 2024**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : FEBIONA HARFIANI HARAHAP
NPM : 2006200155
Prodi/Bagian : HUKUM / HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH
DALAM PENETAPAN GANTI RUGI PEMBANGUNAN JALAN TOL
MEDAN-BINJAI (STUDI PUTUSAN NOMOR 1040/Pdt.G/2021/PN Mdn)
Penguji :
1. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H NIDN. 0111088002
2. Dr. LILAWATI GINTING, S.H., M.Kn NIDN. 0103107703
3. Assoc. Prof. Dr. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum NIDN. 0011066204

Lulus, dengan nilai A, Predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH).

UMSU

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H
NIDN. 0118047901

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS
TANAH DALAM PENETAPAN GANTI RUGI PEMBANGUNAN
JALAN TOL MEDAN-BINJAI
(STUDI PUTUSAN NOMOR 1040/Pdt.G/2021/PN Mdn)

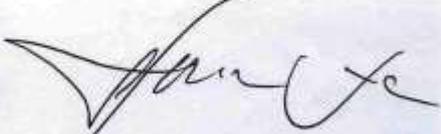
Nama : FEBIONA HARFIANI HARAHAHAP

Npm : 2006200155

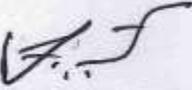
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 17 September 2024.

Dosen Penguji

		
<u>Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H</u> NIDN. 0111088002	<u>Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn</u> NIDN : 0103107703	<u>Assoc. Prof. Dr. Surya Perdana, S.H., M.Hum</u> NIDN: 0011066204

**Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU**


Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu.medan](https://www.facebook.com/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.instagram.com/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.twitter.com/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.youtube.com/umsu.medan)

Dikirimkan surat ini agar diabaikan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi :

NAMA : FEBIONA HARFIANI HARAHAP
NPM : 2006200155
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM PENETAPAN GANTI RUGI PEMBANGUNAN JALAN TOL MEDAN-BINJAI (STUDI PUTUSAN NOMOR 1040/Pdt.G/2021/PN Mdn)

PENDAFTARAN : TANGGAL 29 Agustus 2024

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar :

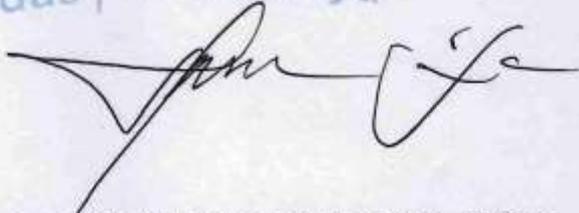
SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum

NIDN. 0122087502


Assoc. Prof. Dr. Surva Perdana, S.H., M.Hum

NIDN. 0011066204



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Pp/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [f umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [i umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [t umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan) [y umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila merjevab surat ini agar dikebetikan
Memor dan tanggalnya

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : FEBIONA HARFLANI HARAHAP
NPM : 2006200155
Prodi/Bagian : HUKUM / HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS
TANAH DALAM PENETAPAN GANTI RUGI PEMBANGUNAN
JALAN TOL MEDAN-BINJAI
(STUDI PUTUSAN NOMOR 1040/Pdt.G/2021/PN Mdn)
Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum
(NIDN. 0011066204)

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 29 Agustus 2024

UMSU
PANITIA UJIAN

Ketua | Sekretaris
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : FEBIONA HARFIANI HARAHAP
NPM : 2006200155
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH
DALAM PENETAPAN GANTI RUGI PEMBANGUNAN JALAN TOL
MEDAN-BINJAI(STUDI PUTUSAN NO.1040/PDT.G/2021/PN MEDAN)

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 03 Juli 2024

DOSEN PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum
NIDN : 0011066204

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU AH
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

ERAL

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : FEBIONA HARFIANI HARAHAH
NPM : 2006200155
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM
JUDUL SKRIPSI : PELINDUNGAN HUKUM BAGI PEMAGANG HAK ATAS TANAH DALAM PENETAPAN GANTI RUGI PEMBANGUNAN JALAN TOL MEDAN-BINJAI (STUDI PUTUSAN NO.1040/PDT.G/2021/PN MEDAN)
PEMBIMBING : ASSOC.PROF.DR. SURYA PERDANA,S.H.,M.HUM

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
16 November 2023	ACC Judul	
10 Desember 2023	Bimbingan Proposal	
19 Desember 2023	ACC Proposal	
20 Februari 2024	Bimbingan Revisi Skripsi BAB I dan II	
23 April 2024	Bimbingan Skripsi Bab III dan IV	
08 Mei 2024	ACC Skripsi. untuk dididangkan.	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING

(Dr. FAISAL, S.H., M.Hum)

(Assoc.Prof.Dr. SURYA PERDANA,S.H.,M.Hum)



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f umsumedan](#) [ig umsumedan](#) [t umsumedan](#) [umsumedan](#)

Bila menjadi burai ini agar diterbitkan nomor dan tanggalnya

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : FEBIONA HARFIANI HARAHAP
NPM : 2006200155
Prodi/ Bagian : HUKUM / HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM PENETAPAN GANTI RUGI PEMBANGUNAN JALAN TOL MEDAN-BINJAI
(Studi Putusan No. 1040/Pdt.G/2021/PN Mdn)

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 06 Agustus 2024
Saya yang menyatakan,



FEBIONA HARFIANI HARAHAP
NPM. 2006200155

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM PENETAPAN GANTI RUGI PEMBANGUNAN JALAN TOL MEDAN-BINJAI (STUDI PUTUSAN NOMOR 1040/Pdt.G/2021/PN Mdn)

FEBIONA HARFIANI HARAHAP

Tanah merupakan alat bagi terwujudnya kesejahteraan manusia. Keberadaan tanah bukan hanya sebagai suatu kebutuhan atas tempat tinggal saja akan tetapi merupakan faktor pendukung tumbuh kembang segala aspek kehidupan manusia baik ekonomi, sosial, politik maupun budaya. Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum merupakan suatu cara terakhir untuk memperoleh tanah yang sangat diperlukan guna keperluan tertentu untuk kepentingan umum. Tujuan penelitian ini untuk mengkaji penetapan ganti rugi pembebasan tanah untuk di jalan Tol Medan-Binjai, faktor penghambat penetapan ganti rugi pembebasan tanah jalan tol Medan-Binjai, pertimbangan hakim dalam penetapan ganti rugi hak atas tanah dari jalan tol Medan-Binjai.

Jenis dan pendekatan penelitian ini dilakukan dengan hukum normatif, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) dengan sifat penelitian deskriptif, bersumber dari hukum Islam yaitu Al-Qur'an dan Hadist (Sunnah Rasul) dan didukung dari data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan hasil penelitian, dipahami bahwa penetapan menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Penitipan atau Konsinyasi atas pembayaran ganti rugi tanah dilakukan karena adanya persengketaan kepemilikan atas tanah yang masing-masing menyatakan sebagai Pemilik sehingga berhak atas pembayaran ganti rugi, faktor penghambat penetapan ganti rugi pembebasan tanah jalan Tol Medan-Binjai yaitu ganti rugi yang tidak layak, sedangkan untuk ganti rugi terhadap bangunan dan tanaman mengikuti standar yang ditentukan oleh lembaga terkait. Pertimbangan hakim dalam penetapan ganti rugi hak atas tanah dari jalan Tol Medan-Binjai bahwa oleh karena Ahmad Fauzi Nasution telah meninggal dunia maka ia menurut hukum akan digantikan oleh Ahli Warisnya yang sah Para Penggugat untuk menerima uang ganti rugi yang telah dititipkan di Pengadilan Negeri Medan.

Kata Kunci : Pengadaan Tanah, Ganti Rugi, Perlindungan Hukum

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai (Studi Putusan Nomor 1040/Pdt.G/2021/PN Mdn)*.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Assoc. Prof. Dr. Surya Perdana, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Secara khusus dengan rasa hormat serta penghargaan yang setinggi-tingginya penulis ucapkan kepada Ayahanda tercinta M. Alinafiah Harahap dan Ibunda tercinta Tiwik Kuntarti Harwianingrum selaku orang tua penulis yang telah mengasuh dan mendidik penulis dengan curahan kasih sayang. Terima kasih atas doa yang tulus tiada henti, motivasi dan cinta yang diberikan. Kemudian penulis juga mengucapkan Terima kasih kepada ibu Nurhilmiyah, S.H., M.H. selaku Kepala Bagian Hukum Perdata penulis yang selalu memberikan motivasi kepada penulis agar semangat dalam pengerjaan tugas akhir ini.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU). Terima Kasih yang selalu memberi peran support untuk penulis dalam waktu kapan pun dalam mengerjakan tugas akhir ini kepada Naufal Hisyam Yassar. Tiada hal yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terima kasih kepada sahabat-sahabat penulis yang telah banyak berperan, terutama Yasmin Nadifa, Anggita Dwi Aulia, Silvia Zahra, Putri Nurhasanah, dan Adelia Devita selaku teman seperjuangan dalam menyelesaikan tugas akhir ini, serta teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas semua kebaikannya dan terima kasih atas segala semangat yang diberikan oleh teman-teman saya semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua.

Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun didasari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata terimakasih. Semoga kiranya mendapat balasan dari Allah

SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin.
Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya yang selalu ingin berbuat kebaikan.

Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun didasari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata terima kasih. Semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin.
Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya yang selalu ingin berbuat kebaikan.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

**Medan, 7 Mei 2024
Hormat Saya,
Penulis,**

**FEBIONA HARFIANI HARAHAHAP
NPM. 2006200155**

DAFTAR ISI

ABSTRAK	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah.....	5
2. Manfaat Penelitian	6
B. Tujuan Penelitian	6
C. Definisi Operasional	7
D. Keaslian Penulisan	8
E. Metode Penelitian	9
1. Jenis Penelitian	10
2. Sifat Penelitian.....	10
3. Pendekatan Penelitian	11
4. Sumber Data	11
5. Alat Pengumpulan Data.....	13
6. Analisa Data.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Perlindungan Hukum	14
1. Pengertian Perlindungan Hukum	14
2. Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Pemegang Hak Atas Tanah.....	15
3. Perlindungan Hukum Dalam Hal Penetapan Ganti Rugi.....	16
B. Hak Atas Tanah	18
1. Pengertian Hak Atas Tanah	18
2. Perolehan Hak Atas Tanah	21
3. Macam-Macam Hak Atas Tanah	21
4. Pencabutan dan Penghapusan Hak Atas Tanah.....	24
C. Pengadaan Tanah.....	27
1. Pengertian Pengadaan Tanah.....	27

2. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	27
3. Asas- Asas Pengadaan Tanah	31
D. Ganti Rugi.....	33
1. Pengertian Ganti Rugi.....	33
2. Aspek Ganti Rugi	34
3. Asas-Asas Ganti Rugi.....	35
E. Jalan Tol	36
1. Pengertian Jalan Tol	36
2. Tujuan dan Manfaat Pembangunan Jalan Tol	37
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	38
A. Penetapan Ganti Rugi Pembebasan Tanah Jalan Tol Medan-Binjai	38
B. Faktor Penghambat Penetapan Ganti Rugi Pembebasan Hak Atas Tanah Dalam Pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai	46
1. Faktor Pendorong dan Faktor Penghambat Pengadaan Tanah	46
2. Penyelesaian Sengketa Pelepasan Hak Atas Tanah Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	49
C. Pertimbangan Hakim Dalam Penetapan Ganti Rugi Hak Atas Tanah Dari Jalan Tol Medan-Binjai	54
1. Kasus Posisi	55
2. Pertimbangan Hakim Sebagai Legal Reasoning.....	74
3. Analisis Putusan Pertimbangan Hakim Dalam Penetapan Ganti Rugi Hak Atas Tanah Dari Jalan Tol Medan-Binjai Pada Perkara Nomor 1040/Pdt.G/2021/PN Mdn.	77
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	84
A. Kesimpulan	84
B. Saran	86
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara berkembang yang sedang gencar mengelola sumber daya Agraria demi pembangunan Nasional, demi mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur sebagaimana yang di amanatkan oleh Pancasila dan Undang-undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945. Dasar filosofis pengelolaan sumber daya alam/agraria sebagai kepunyaan bersama bangsa Indonesia adalah menyangkut penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan sumber daya agraria haruslah digunakan “untuk sebesar-besarnya kemakmuran untuk rakyat” sebagaimana diamanahkan dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat 3.

Makna yang terkandung dibalikny adalah adanya keadilan bagi rakyat terhadap pengelolaan sumber daya agraria tersebut.¹ Dari uraian Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 terdapat adanya hak menguasai negara yang menunjukkan adanya kewenangan negara untuk mengatur penggunaan tanah sebagai modal dasar pembangunan, serta faktor penting dalam kehidupan masyarakat yang umumnya menggantungkan kehidupannya pada tanah.²

Tanah merupakan alat bagi terwujudnya kesejahteraan manusia. Keberadaan tanah bukan hanya sebagai suatu kebutuhan atas tempat tinggal saja akan tetapi merupakan faktor pendukung tumbuh kembang segala aspek

¹ Rahmat Ramadhani. Peran Politik Terhadap Pembangunan Hukum Agraria Nasional. *SOSEK Jurnal Sosial dan Ekonomi* Volume 1 Issue 1 2020. halaman 2.

² Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima, halaman 3.

kehidupan manusia baik ekonomi, sosial, politik maupun budaya.³ Dalam AlQuran, dinyatakan bahwa tanah diberikan kepada manusia sebagai tempat hidup sebagaimana yang terdapat di dalam surah al-A'raf ayat 24, yaitu:

قَالَ أَهْبِطُوا بَعْضُكُمْ لِبَعْضٍ عَدُوٌّ وَلَكُمْ فِي الْأَرْضِ مُسْتَقَرٌّ وَمَتَاعٌ
إِلَىٰ حِينٍ

Artinya: Bumi diciptakan sebagai tempat hidup dan fasilitas bagimu hingga kini. (QS. al-A'raf: 24)

Satu Persoalan hukum pertanahan yang kelihatannya tidak pernah selesai diperbincangkan dan dikaji orang adalah persoalan "pengambilan tanah" kepunyaan penduduk/masyarakat untuk keperluan proyek pem- bangunan yang biasa dikenal dengan sebutan "Pembebasan Tanah" atau "Pencabutan Hak atas Tanah". Hal ini memang menyangkut persoalan yang paling kontroversial mengenai masalah pertanahan. Pada satu pihak tuntutan pembangunan akan tanah sudah sedemikian mendesak sedangkan pada lain pihak "persediaan tanah" sudah mulai terasa sulit.⁴

Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum merupakan suatu cara terakhir untuk memperoleh tanah yang sangat diperlukan guna keperluan- keperluan tertentu untuk kepentingan umum.⁵ Pelaksanaan harus dilakukan sedemikian rupa dengan memberikan ganti kerugian yang layak.

³ Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", *SOSEK Jurnal Sosial dan Ekonomi* Volume 2, Nomor 1 2021, halaman 32.

⁴ H. Abdurrahman. 1991. *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 1

⁵ Adrian Sutedi. 2006. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 87.

Ganti kerugian menjadi komponen yang paling sensitif dalam proses pengadaan/ pembebasan tanah, mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sering kali menjadi proses yang panjang dan berlarut-larut akibat tidak adanya titik temu yang disepakati oleh pihak – pihak yang bersangkutan. Faktor lain yang menjadi penghambat proses ganti kerugian adalah Faktor Lemahnya Partisipasi Moral dan Etika Para Pejabat dan Pemerintah daerah Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Etika Moral berkenaan dengan kebiasaan berperilaku yang baik dan benar berdasarkan kodrat manusia.⁶

Ganti kerugian didasarkan atas nilai yang nyata/sebenarnya dari tanah atau benda yang bersangkutan. Harga yang ditentukan atas nilai yang nyata tidak mesti sama dengan harga umum, karena harga umum bisa merupakan harga catut.⁷Ganti kerugian dalam pengadaan tanah merupakan tanggung jawab dari lembaga pertanahan. Lembaga yaitu badan atau organisasi yang tugasnya mengadakan penelitian atas pengembangan ilmu.⁸ Lembaga pertanahan yang bertanggung jawab dalam hal ini yaitu Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sudah sewajarnya terdapat perlindungan hukum di dalamnya, perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah. Hukum bertujuan untuk menjamin kepastian hukum pada masyarakat dan hukum itu harus pula bersendikan pada keadilan. yaitu asas-asas keadilan dari masyarakat sebagai

⁶ Rahmat Ramadhani. 2020. *Buku Ajar: Hukum Dan Etika Profesi Hukum*. Deli Serdang: Bunda Media Grup, halaman 8.

⁷ Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, halaman 98.

⁸ Rahmat Ramadhani. 2021. *Buku Ajar: Hukum Acara Peradilan Anak*. Medan: UMSU Press, halaman 21.

tujuan dari hukum.⁹

Perlindungan hukum dalam kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menjadi penting mengingat maraknya pembangunan infrastruktur yang dilakukan oleh pemerintah. Kegiatan pengadaan tanah dilaksanakan dalam pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai. Dimana sebidang tanah/lahan yang terletak di jalan Medan- Belawan Jalan Kolonel Laut Yos Sudarso seluas ± 17.320 m² . Sebidang tanah aquo yang terletak di jalan Kolonel Laut Yos Sudarso Lingkungan X, Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara adalah milik alm. Drs. Ahmad Fauzie dan ahli waris sebagai penggugat.

Lahan atau tanah yang terkena obyek pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai adalah sebagian tanah di jalan Kolonel Laut Yos Sudarso seluas ± 4.298 m² (empat ribu dua ratus sembilan puluh delapan Meter-persegi) yang total ganti kerugian yang telah dikonsinyasi sejumlah Rp 19.086.546.371,00, (Sembilan belas Miliar delapan puluh enam juta lima ratus empat puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh perak rupiah).

Namun tergugat I dan tergugat II tidak melibatkan penggugat untuk perolehan ganti rugi, tetapi sebaliknya telah mengundang sejumlah pihak lain untuk mendapatkan beberapa bagian ganti kerugian atas pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol yang terletak di kelurahan Tanjung Mulia Hilir. Tergugat I dan tergugat II mengabaikan dan tidak mengikut-sertakan penggugat dalam musyawarah ganti kerugian atas pengadaan tanah jalan tol dikarenakan adanya sengketa hak pakai diatas tanah tersebut.

⁹ Rachmad Abduh. Kajian Hukum Rekam Medis Sebagai Alat Bukti Malapraktek Medis. *De Lega Lata* Volume 6 Nomor 1 Januari-Juli 2020. halaman 226.

Maka agar terjadinya ganti rugi pihak penggugat harus menyertai bukti bahwa tanah tersebut milik alm. Drs. Ahmad Fauzie dan ahli waris yang sebagai penggugat. Pembuktian adalah usaha para pihak yang berkepentingan untuk mengemukakan kepada hakim sebanyak mungkin hal-hal yang berkenaan dengan suatu perkara. Hakim berwenang membebaskan kepada para pihak untuk mengajukan suatu pembuktian dengan cara yang seadil-adilnya.¹⁰

Berdasarkan pada uraian diatas maka penulis merasa perlu untuk melakukan studi komprehensif akan ketidakseragaman penetapan akan ganti rugi dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Oleh karenanya penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai (Studi Putusan Nomor 1040/Pdt.G/2021/PN Mdn).**

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, rumusan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini yaitu:

- 1) Bagaimana penetapan ganti rugi pembebasan tanah untuk di jalan Tol Medan-Binjai ?
- 2) Apa faktor penghambat penetapan ganti rugi pembebasan tanah jalan tol Medan-Binjai ?
- 3) Bagaimana pertimbangan hakim dalam penetapan ganti rugi hak atas tanah dari jalan tol Medan-Binjai ?

¹⁰ Sunarto. 2014. *Peran Aktif Hakim Dalam Perkara Perdata*. Jakarta: Prenada media Group. halaman 157.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini diharapkan berguna baik secara teoritis maupun secara praktis, dalam artian faedah dari segi teoritisnya adalah manfaat penelitian sebagai sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum pada khususnya. Dari segi praktisnya penelitian tersebut berfaedah bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan pembangunan.¹¹

a. Secara Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan untuk mengembangkan Ilmu Hukum khususnya Hukum Perdata terkait dengan pemegang hak atas tanah dalam memberikan perlindungan terhadap korban dan dapat dijadikan sebagai pedoman dalam penelitian lain yang sesuai dengan bidang penelitian yang penulis teliti.

b. Secara Praktis

Diharapkan dapat digunakan sebagai bahan perbandingan dan informasi bagi para masyarakat atau praktisi hukum tentang pemegang hak atas tanah bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat.

B. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang akan dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana penetapan ganti rugi pembebasan tanah jalan tol Medan-Binjai.
2. Untuk mengetahui apa faktor penghambat penetapan ganti rugi pembebasan tanah jalan tol Medan-Binjai.

¹¹ Ida Hanifah. Dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan:Pustaka Prima. halaman 16.

3. Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hakim dalam penetapan ganti rugi hak atas tanah dari jalan tol Medan-Binjai.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional bertujuan untuk memberikan pemahaman kepada pembaca terhadap Batasan ruang lingkup fokus kajian yang akan diteliti. Dan berdasarkan judul penelitian yang diajukan oleh penulis yaitu **“Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Akibat Pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai (Studi Putusan Nomor 1040/Pdt.G/2021/PN Mdn).”** selanjutnya dapat penulis uraikan definisi operasional penelitian sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum adalah melindungi hak dari pemilik hak atas tanah tersebut dalam ganti rugi.
2. Hak Kepemilikan adalah Kekuasaan yang boleh dilakukan/digunakan atau boleh juga tidak dilakukan/digunakan yang di dukung secara sosial untuk memegang kontrol terhadap sesuatu yang dimiliki secara eksklusif dan menggunakannya untuk tujuan pribadi.
3. Tanah atau dapat dikatakan dengan bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.
4. Ganti Rugi adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak dalam proses pengadaan tanah.
5. Jalan Tol adalah jalan umum yang kepada pemakainya dikenakan kewajiban membayar untuk melewati jalan yang dilalui dan merupakan jalan alternatif lintas jalan umum yang telah ada.

D. Keaslian Penulisan

Persoalan penetapan ganti rugi pembangunan jalan tol bukanlah merupakan hal baru. Oleh karenanya penulis menyakini telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang Penetapan Ganti Rugi Pembangunan Jalan Tol. Namun berdasarkan penelitian dan penelusuran yang telah dilakukan, baik terhadap hasil-hasil peneliti yang sudah ada maupun yang sedang dilakukan, di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU), penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai (Studi Putusan 1040/Pdt.G/2021/PN Mdn).”

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Ismed Habibi Ritonga, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, Tahun 2017, yang berjudul “Analisis Terhadap Hak Kepemilikan Atas Tanah Pt. Medan Plaza (Studi Kasus Putusan Perkara No. 64/Pdt.G/2013/PN. Medan)”. Skripsi ini merupakan penelitian yang dilakukan untuk mengetahui bahwa kepemilikan tanah atas PT. Medan Plaza sebelum terjadinya sengketa, dan mengetahui status hukum atas tanah PT. Medan Plaza setelah Putusan Perkara Nomor. 64/Pdt.G/2013/PN. Mdn.
2. Bakhtiar Dwiki Damara, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, Semarang, Tahun 2015, yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi

Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda”. Skripsi ini merupakan penelitian yang dilakukan untuk mengetahui bahwa menganalisa faktor-faktor yang menyebabkan diterbitkannya sertipikat ganda hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan, dan menganalisa perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah bilamana terdapat penerbitan sertipikat ganda.

3. Tri Heriyadi, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, Palembang, Tahun 2022, yang berjudul “Akibat Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Yang Tidak Sepakat Dengan Bentuk Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”. Skripsi ini merupakan penelitian yang dilakukan untuk mengetahui bahwa Upaya yang dapat dilakukan panitia pengadaan tanah apabila tidak terjadi kesepakatan bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Dari penelitian di atas, terdapat perbedaan mendasar antara skripsi penulis dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis dalam skripsi ini. Skripsi di atas memfokuskan kajian pada perlindungan hukum pemegang hak atas tanah yang pada dasarnya pengadaan dilakukan secara sah, sedangkan penelitian ini memfokuskan kajian terhadap putusan pengadilan negeri medan berkaitan dengan pertimbangan hakim terhadap ganti rugi dalam pembangunan jalan tol Medan-Binjai.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni. Oleh karena itu, penelitian bertujuan

untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten.¹² Suatu penelitian ilmiah dimaksudkan untuk memperoleh pengetahuan yang benar tentang objek yang diteliti berdasarkan serangkaian langkah yang diakui komunitas ilmuan sejawat dalam bidang keahlian (intersubjektif), dengan demikian penemuan terhadap hasil penelitian ilmiah tersebut diakui sifat keilmiahannya (*wetenschapelijkheid*), dapat ditelusuri kembali oleh sejawat yang berminat merupakan hal yang baru (*nicuwmoeztijn*).¹³ Adapun untuk mendapatkan hasil yang maksimal, maka metode yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif yang merupakan prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya.

2. Sifat Penelitian

Penelitian hukum bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat. Berdasarkan tujuan penelitian tersebut, maka kecenderungan sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwa nyata tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.¹⁴

¹² Zainuddin Ali. 2016. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta :Sinar Grafika. halaman 17.

¹³ Jonaedi Effendi. 2018. *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Jakarta: Prenada Media Group. halaman 3.

¹⁴ *Ibid.*, halaman 20.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah hukum normatif disebut juga penelitian doktrinal, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertuliskan peraturan perundang-undangan (*law in books*), dan penelitian terhadap sistematika hukum dapat dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis.¹⁵ Pendekatan kasus dan pendekatan konsep penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang ada berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

4. Sumber Data

Sumber data yang dipakai dalam penelitian ini adalah menggunakan data yang bersumber dari hukum islam dan data sekunder, dimana jenis datanya meliputi:

- a. Data yang bersumber dari hukum islam yaitu Al-Qur'an dan Hadist (Sunah Rasul). Data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan. Dalam rangka menanamkan dan mengamalkan nilai-nilai ajaran Al-Islam dan Kemuhammadiyah. Surah Al-Qur'an Surat Al A'Raf Ayat 24 sebagai dasar dalam mengkaji dan menganalisa dan menjawab permasalahan yang akan diteliti.¹⁶

¹⁵ Ida Hanifah, Dkk. *Op.Cit*, halaman 19.

¹⁶ *Ibid.*, halaman 20

b. Data sekunder terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer, Bahan-bahan hukum ini memuat antara lain: peraturan perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim. Adapun bahan hukum primer yang penulis aplikasikan, antara lain Undang, Undang Dasar (UUD) Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dsar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2005 Tentang Jalan TOL, 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.
2. Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan-bahan sekunder yang dalam hal ini berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamuskamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar atas putusan pengadilan.¹⁷
3. Bahan Hukum Tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan

¹⁷ *Ibid.*,

hukum sekunder berupa kamus hukum atau kamus ensiklopedia atau Kamus Besar Bahasa Indonesia, internet dan lainnya untuk menjelaskan istilah-istilah yang sulit untuk diartikan.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam memperoleh data sekunder melalui studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara:

- a. *Offline* yaitu penghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, kepustakaan (baik di dalam maupun luar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.
- b. *Online* yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.¹⁸

6. Analisa Data

Bahan hukum yang telah penulis kumpulkan, baik bahan hukum primer maupun sekunder lantas diinventarisasi lalu dikaji serta dianalisis secara komprehensif untuk mencapai rumusan argumentasi dalam menjawab rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini. Menggunakan Analisa kualitatif untuk meneliti dari pembuatan penelitian ini.

¹⁸ *Ibid.*, halaman 21

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum berasal dari bahasa Belanda, yakni “*rechbescherming*” dengan mengandung pengertian bahwa dalam kata perlindungan terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang dilakukan. Pemberian perlindungan oleh Negara kepada rakyatnya merupakan kewajiban sebagaimana yang diamanatkan oleh konstitusi, dalam pembukaan Undang-undang Dasar Negara tahun 1945, alinea ke-empat. Kalimat “melindungi segenap bangsa Indonesia” bermakna dan memberikan pengertian yang mendalam, arti melindungi berarti ada upaya untuk memberikan perlindungan terhadap individu warganegara dalam segenap aspek kehidupan dari berbagai upaya penindasan maupun eksploitasi semena-mena dari pihak lain.¹⁹

Perlindungan hukum merupakan konsep yang universal dari suatu negara hukum. Negara Indonesia merupakan negara hukum, istilah tersebut telah dinyatakan dalam Undang-Undang Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 1 ayat (3) yang berbunyi bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum.²⁰

Perlindungan hukum diberikan apabila terjadi pelanggaran maupun tindakan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh pemerintah, baik

¹⁹ Ida Hanifa. Peran Dan Tanggung Jawab Negara Dalam Perlindungan Hukum Tenaga Kerja Indonesia Yang Bermasalah Di Luar Negeri. *De Lega Lata* Volume 5 Nomor 1 Januari – Juni 2020, halaman 15

²⁰ Ismail Koto. Hate Speech Dan Hoax Ditinjau Dari Undang-Undang ITE Dan Hukum Islam. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi* Volume 2 Issue 1 2021, halaman 49.

perbuatan penguasa yang melanggar undang-undang maupun masyarakat yang harus diperhatikannya. Pengertiannya dalam kata perlindungan hukum terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang harus dilakukan.²¹

2. Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Pemegang Hak Atas Tanah

Hukum tanah nasional memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah bahwa penggunaan dan pengawasan tanah oleh siapapun dan untuk apapun harus dilandasi dengan hak atas tanah yang disediakan oleh hukum pertanahan nasional. Penguasaan dan penggunaan tanah dilindungi hukum terhadap gangguan-gangguan pihak manapun, baik sesama anggota masyarakat maupun pihak penguasa sekalipun, jika gangguan tersebut tidak berdasarkan landasan hukum. Dengan kata lain, apabila tanah dikuasai oleh pemegang hak secara sah, jika diperlukan untuk pembangunan harus didahului dengan musyawarah terlebih dahulu.²²

Khusus untuk perlindungan hukum kepada pemilik tanah dalam kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah adanya kewajiban untuk memberikan ganti kerugian yang layak bagi pemilik tanah. Oleh karena itu, dengan adanya ganti kerugian merupakan bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik tanah apabila ruang atas dan bawah tanah terdapat benda-benda yang memiliki nilai ekonomis untuk dapat dimintakan ganti kerugiannya. Kemudian bentuk lain dari perlindungan hukum dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah diberikannya kesempatan untuk

²¹ Muhammad Yusrizal. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *De Legis Lata* Volume 2 Nomor 1 Januari-Juni 2017. halaman 128.

²²*Ibid.*, halaman 43

melakukan musyawarah antara pemilik tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.

Perlindungan hukum kepemilikan tanah adalah hak penguasaan atas tanah, baik hak milik individu maupun hak ulayat merupakan hak asasi yang harus dilindungi. Pengambilan tanah rakyat oleh siapa pun termasuk pemerintah tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang, walaupun dengan alasan apapun, termasuk alasan untuk kepentingan umum. Jika terpaksa tanah rakyat diambil bagi pembangunan untuk kepentingan umum maka pengambilan tersebut haruslah didasarkan pada undang-undang dan dengan memberikan ganti rugi yang layak. Pengambilan tanah rakyat melalui pelepasan hak atau pembebasan tanah atau pengadaan tanah sering menimbulkan konflik.

3. Perlindungan Hukum Dalam Hal Penetapan Ganti Rugi

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perjanjiannya tetap melalaikannya, atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya (Pasal 1243 KUH Per).²³

Dengan demikian pada dasarnya, ganti kerugian itu adalah ganti kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi. Yang dimaksud dengan "kerugian" dalam pasal di atas adalah kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi (lalai memenuhi perikatan). Kerugian tersebut wajib diganti oleh debitur dihitung sejak dia dinyatakan lalai.²⁴ Secara teoretis, ganti

²³ P.N.H. Simanjuntak, S.H. 2015. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Kencana, halaman 294

²⁴ Abdulkadir Muhammad. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandar Lampung: Citra Aditya Bakti, halaman 247.

rugi berasal dari bidang hukum perdata, tentang konsep “*onrechtmatige daad*”, prinsip bahwa setiap tindakan onrechtmatig subjek hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain mengharuskan adanya pertanggung jawaban bagi subjek hukum yang bersangkutan merupakan prinsip yang telah diakui dan diterima secara umum.

Konsep ini secara yuridis formal di atur dalam Pasal 1361,1365, dan 1367 KUH Perdata. Ganti kerugian dalam pengadaan tanah disebutkan dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Selanjutnya Undang-undang ini juga menjelaskan bahwasannya Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.²⁵

Proses dalam melakukan pemberian ganti kerugian memiliki beberapa tahapan yaitu penilaian ganti kerugian, musyawarah penetapan ganti kerugian dan pemberian ganti kerugian. Penilaian ganti kerugian dilakukan oleh tim penilai atau appraisal yang ditunjuk oleh lembaga pertanahan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 31 ayat 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 yaitu Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Selanjutnya setelah tim penilai selesai melakukan penilaian objek tanah, proses selanjutnya adalah memusyawarahkan hasil penilaian yang dilakukan oleh tim penilai tersebut.

²⁵ Zainuddin. Eksekusi Terhadap Pembatalan Surat Izin Mendirikan Bangunan Pada Perkara Tata Usaha Negara. *De Lega Lata* Volume 4 Nomor 2 Juli – Desember 2019. halaman 284.

Musyawarah penetapan ganti kerugian dilakukan tepat setelah tim penilai selesai melakukan penilaian, hasil penilaian yang dilakukan oleh tim penilai menjadi dasar dalam menentukan besar atau bentuk ganti kerugian. Dalam hal tidak menemukan kesepakatan pada kegiatan musyawarah, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dan apabila antara pihak menemukan kesepakatan pada saat musyawarah penetapan ganti kerugian, pihak yang memerlukan tanah akan melakukan pemberian ganti kerugian kepada pihak yang memiliki tanah sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan pada saat musyawarah.

Pemberian ganti kerugian dilakukan dengan dua cara, yaitu pertama pemberian ganti kerugian secara langsung dan penitipan ganti kerugian kepada Pengadilan Negeri setempat. Pemberian ganti kerugian secara langsung dilakukan apabila antar pihak telah bersepakat atas besar dan bentuk ganti kerugian yang akan diberikan. Pemberian ganti kerugian dengan menitipkan ganti kerugian kepada Pengadilan Negeri dilakukan apabila antar pihak tidak menemukan kesepakatan dalam kegiatan musyawarah penetapan ganti kerugian.

B. Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak merupakan sebuah kewenangan atau segala sesuatu yang berhak dimiliki oleh setiap individu sejak dia dilahirkan di dunia ini. Di Indonesia kata “Hak” dipakai secara bebas dan pengartiannya digunakan untuk menunjukkan

kewenangan, kekuasaan, maupun kepunyaan tanpa membedakan rincian maknanya.²⁶

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.²⁷ Ada penegasan kata “wewenang” di dalam suatu hak atas tanah, maka hak atas tanah juga ditafsirkan sebagai hak yang berisikan rangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki, sehingga secara substansi hak atas lebih kepada menunjukkan adanya penegasan hak dan kewajiban serta larangan bagi subjek hukum terhadap suatu hak di atas bidang tanah yang dipunyainya.

Adapun ciri khas dari hak atas tanah pihak yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya.

Hak atas tanah pada dasarnya dilahirkan oleh adanya hak menguasai negara sebagai perintah konstitusi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, menyebutkan; “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Hak menguasai negara itu sendiri merupakan pengejawantahan hak bangsa Indonesia atas bumi, air dan ruang angkasa beserta segala isi kekayaannya

²⁶ Marulak Pardede. Hak Menguasai Negara Dalam Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Peuntukannya. *Jurnal Penelitian Hukum DEJURE* . Vol.19 No. 4. Desember 2019. halaman 409

²⁷ Rahmat Ramadhani. 2018. *Buku Ajar: Hukum Agraria (suatu pengantar)*. Medan: UMSUPress. halaman 47

yang kemudian dilekatkan pada satu istilah sebagaimana yang dikenal dengan sebutan agraria.²⁸

Kewajiban negara secara implisit ada di dalam Pembukaan UUD 1945 yakni pada alinea keempat yang menegaskan bahwa Negara berkewajiban untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.²⁹

Legal standing terhadap hak menguasai negara tersebut dimuat dalam Pasal 2 ayat (1) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih akrab disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), menyebutkan bahwa: "Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat". Tujuan utama dari adanya hak menguasai negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA tersebut adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, kemerdekaan dalam masyarakat Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Dalam rangka mencapai tujuan sebagaimana disebutkan di atas, pada substansinya hak menguasai negara berisikan beberapa rangkaian wewenang sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yaitu:

²⁸ Rahmat Ramadhani. Penanggulangan Kejahatan Terhadap Tanah. *Jurnal EduTech*, Volume 2 Nomor 2 September 2016, halaman 85.

²⁹ Ida Hanifah. Peran Dan Tanggung Jawab Negara Dalam Perlindungan Hukum Tenaga Kerja Indonesia yang Bermasalah Di luar Negeri. *De lega Lata : jurnal ilmu hukum*, Vol 5 No1, halaman 13.

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

2. Perolehan Hak Atas Tanah

Atas dasar kewenangan tersebutlah kemudian negara hadir sebagai penjelmaan pemegang kedaulatan tertinggi untuk mencapai sebesarbesarnya kemakmuran rakyat yang salah satunya bersumber dari bumi yang kemudian melahirkan bermacam-macam hak atas permukaan bumi atau yang dikenal dengan hak-hak atas tanah. Dengan kata lain, hak atas permukaan bumi yang disebut dengan hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Dasar hukumnya disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.³⁰

3. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah :

a. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata

³⁰ *Ibid.*,

"terkuat" dan "terpenuh" itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak).

Subjek hukum yang dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik yaitu:

- a) Warga negara Indonesia.
- b) Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.
- c) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini mendapatkan hak milik karena warisan tanpa adanya wasiat atau percampuran harta kekayaan karena ikatan perkawinan, dan juga warga Indonesia yang telah memiliki hak milik setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun setelah diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu, apabila sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik ini dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya memiliki kewarganegaraan asing maka yang bersangkutan tidak dapat mempunyai tanah dengan hak status milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

b. Hak Guna Usaha

Hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, jadi tidak seperti hak milik yang telah dikenal sudah sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak di atas itu untuk memenuhi keperluan masyarakat moderen dewasa ini. Hak guna usaha tercantum dalam pasal 28 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : "Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan didalam Pasal 35 UUPA, adalah hak untuk mendirikan ataupun mempunyai bangunan di tanah tersebut bukan milik pribadi dalam waktu 30 tahun paling lama dan dapat diperbaharui selama 20 tahun.³¹ Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan terkait bangunan-bangunan tersebut dan terkait keperluan, disebutkan dalam Pasal 1 bisa diperbaharui atau diperpanjang dalam kurung waktu paling lama.

Hak Guna Bangunan (HGB) bisa beralih ataupun dengan cara dialihkan ke orang lain, Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) berbeda dengan pemilik dari Hak Milik, pemegang HGB bukan pemegang Hak Milik dari tanah yang didirikan bangunan di atas tanah tersebut. Pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah tersebut memiliki ketentuan atas bangunan yang berdiri di tanah tersebut selama waktu 30 tahun lamanya.

³¹ Urip Santoso. 2014. *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group. halaman 64.

d. Hak Pakai

Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria).

e. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan termasuk kepada hak yang bersifat sementara juga disebut hak lainnya. Yang dimaksud dengan hak lainnya itu adalah hak-hak yang tidak diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Maka yang dimaksud dengan hak pengelolaan ialah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah guna menyelenggarakan usaha *industrial estate*, pembangunan perumahan dan perusahaan pada umumnya.

Untuk pemberiannya tidak disertai dengan penentuan jangka waktu yang artinya tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan terus menerus selama masih diperlukan.

4. Pencabutan dan Penghapusan Hak Atas Tanah

Pencabutan hak atas tanah adalah suatu kegiatan yang dilakukan pemerintah untuk melepaskan hak yang terdapat di atas tanah demi kepentingan umum. Pencabutan hak atas tanah terdapat dalam pasal 18 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) yang menjelaskan bahwasannya untuk kepentingan

umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.

Pencabutan hak atas tanah merupakan salah satu alasan dari hapusnya hak atas tanah, Pasal 18 UUPA menyatakan sebagai berikut:

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.

Sesuai dengan Pasal 18 UUPA ada beberapa unsur yang perlu terpenuhi berkaitan dengan pencabutan hak atas tanah, yaitu adanya kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara, adanya ganti kerugian yang layak sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, adanya jaminan hukum bagi masyarakat terhadap hak-haknya, serta terdapat sifat yang memaksa. Ketentuan ini selanjutnya dilaksanakan dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di Atasnya, yaitu dalam Pasal 1 yang menyatakan:

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, sedemikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

Selanjutnya dalam rumusan Pasal 2 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 dikatakan lebih lanjut bahwa:

1. Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah dan/ atau benda tersebut pada pasal 1 diajukan oleh yang berkepentingan kepada Presiden dengan perantaraan Menteri Agraria, melalui Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan.
2. Permintaan tersebut pada ayat 1 pasal ini oleh yang berkepentingan disertai dengan:

- a. Rencana peruntukannya dan alasan-alasannya, bahwa untuk kepentingan umum harus dilakukan pencabutan hak itu.
- b. Keterangan tentang nama yang berhak (jika mungkin) serta letak, luas dan macam hak dari tanah yang akan dicabut haknya serta benda-benda yang bersangkutan.
- c. Rencana penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut itu dan kalau ada, juga orang-orang yang menggarap tanah atau menempati rumah yang bersangkutan.

Dengan demikian menjelaskan bahwasannya pencabutan hak atas tanah harus didasarkan pada suatu rencana peruntukan dan penampungan pihak-pihak yang dicabut haknya.³² Dalam hal setelah pencabutan dilakukan, tanahnya tidak dipergunakan sebagaimana peruntukannya, Pasal 11 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 menyatakan bahwa:

Jika telah terjadi pencabutan hak sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 5 dan 6, tetapi kemudian ternyata, bahwa tanah dan/ atau benda yang bersangkutan tidak dipergunakan sesuai dengan rencana peruntukannya, yang mengharuskan dilakukannya pencabutan hak itu, maka orang-orang yang semula berhak atasnya diberi prioritas pertama untuk mendapatkan kembali tanah dan/ atau benda tersebut.

Agar pencabutan hak tersebut mengikat, Pasal 7 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 menyatakan tentang penerbitan surat keputusan tentang pencabutan hak yang diumumkan melalui surat-surat kabar. Penghapusan hak atas diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, penghapusan hak atas tanah dapat terjadi karena beberapa alasan, diantaranya adalah pencabutan hak, penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, karena ditelantarkan, karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan Pasal 26 ayat 2 UUPA serta tanahnya musnah.

Pencabutan hak atas tanah merupakan salah satu alasan hapusnya hak atas tanah tersebut, yang menjadi perbedaan yaitu pencabutan hak atas tanah dapat terjadi apabila adanya suatu kepentingan umum, sedangkan untuk penghapusan

³² Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. 2016. Hak-Hak Atas Tanah. Cetakan ke-8, Jakarta: Kencana, halaman 131.

hak atas tanah terjadi tidak hanya karena kepentingan umum saja, melainkan beberapa alasan lain seperti penelantaran, administrasi, serta tidak memenuhi kewajiban serta alasan lain sebagaimana yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

C. Pengadaan Tanah

1. Pengertian Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah bagi pembangunan dan kepentingan umum adalah pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini oleh kementerian agraria untuk melakukan pembangunan atau hal hal yang memiliki sifat kepentingan umum yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

2. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Dasar hukum pengaturan Pengadaan Tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (UU No.2/2012). Peraturan pelaksana dari UU No.2/2012 adalah sebagai berikut:

- 1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 2) Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 3) Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

- 4) Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 5) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 6) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- 7) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Pasal 122 huruf a UU Cipta Kerja mengatur bahwa UU Cipta Kerja mengubah, menghapus, atau menetapkan pengaturan baru beberapa ketentuan yang diatur dalam UU No.2/2012. Pengaturan mengenai Pengadaan Tanah dalam UU Cipta Kerja diatur dalam Pasal 123. Adapun peraturan pelaksana dari pasal 123 UU Cipta Kerja terkait Pengadaan Tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (PP No.19/2021).

Dengan berlakunya PP No.19/2021, berdasarkan Pasal 142 PP No.19/2021 maka Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 366) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pengertian Pengadaan Tanah diatur dalam Pasal 1 ayat (2) UU No.2/2012 bahwa “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Kemudian diatur juga dalam Pasal 1 ayat (2) PP No.19/2021 bahwa “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil”.

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah berbicara mengenai hak atau kewenangan negara untuk mengambil hak atas tanah seseorang guna kepentingan umum. Pengambilan hak atas tanah sebagai perbuatan hukum negara untuk mengambil hak atas tanah masyarakat merupakan hal yang bersifat universal. Dasar kewenangan negara tersebut adalah untuk menjalankan fungsi negara sebagai “*maintain peace and good order*”. Jika dalam pelaksanaan kewenangan negara tersebut negara terpaksa mengambil hak atas tanah orang lain maka kewenangan tersebut harus dibatasi dengan dua hal, yakni bahwa hal itu dilakukan

demi kepentingan umum dan bahwa hal itu disertai dengan pemberian ganti kerugian.³³

Bank Tanah merupakan kosep baru dalam sejarah hukum Indonesia. Bank Tanah pertama kali diatur dalam Pasal 125 sampai Pasal 135 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja). Pasal 125 sampai Pasal 135 UU Cipta Kerja kemudian diatur lebih lanjut pada Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah (PP No.64/2021). Pasal 1 ayat (1) PP No.64/2021 mengatur pengertian Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah yaitu badan khusus yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah. Himawan Arief Sugoto³⁴ menjelaskan latar belakang pembentukan Bank Tanah yakni sebagai berikut:

- a. Harga tanah yang terus meningkat tajam di tengah kota;
- b. *Urban sparwling* akibat masalah lahan di tengah kota;
- c. Rendahnya *supply* dan tingginya *demand* lahan yang menimbulkan GAP yaitu keterbatasan ketersediaan tanah versus kebutuhan akan tanah yang besar.

Sofyan Djalil menjelaskan bahwa *land authority* di berbagai negara memiliki fungsi regulator dan fungsi manajemen sedangkan di Indonesia land authority tidak memiliki fungsi manajemen, hanya memiliki fungsi regulator saja. Sehingga apabila orang meminta tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak

³³ Maria S.W Sumardjono. 2015. *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia: dari Keputusan Presiden sampai Undang-Undang*. Yogyakarta: Gadjra Mada University Press. halaman 17.

³⁴ Himawan Arief Sugoto (Sekertaris Jenderal Kementerian ATR/BPN), Seminar: "Talk Show Bank Tanah di Masa Depan", Chanel youtube Kementrian ATR/BPN, 03 November, 2020. Dapat diakses di <https://youtu.be/ZhsyanivuZO>.

punya. Maka dari itu Bank Tanah sangat penting sekali untuk mengambil tanah atau mengakuisisi, mendapatkan tanah yang karena regulasi, untuk kemudian mendistribusikan kembali untuk kepentingan publik.³⁵

Pasal 2 ayat (5) dan (6) PP No.64/2021 mengatur bahwa Bank Tanah berkedudukan di Ibu Kota Negara dan dapat mempunyai kantor perwakilan di seluruh wilayah Indonesia. Pasal 3 PP No.64/2021 mengatur bahwa Bank Tanah mempunyai fungsi perencanaan, perolehan tanah, pengadaan tanah, pengelolaan tanah, pemanfaatan tanah dan pendistribusian tanah. Fungsi Bank Tanah tersebut dijelaskan pada Pasal 5 sampai Pasal 15 PP No.64/2021 yang dapat penulis uraikan sebagai berikut:

Pengadaan Tanah Pasal 9 PP No.64 Tahun 2021, Bank Tanah melaksanakan kegiatan Pengadaan Tanah melalui mekanisme tahapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau Pengadaan Tanah secara langsung. Hal tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (UU No.2/2012), Pasal 123 UU Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (PP No.19/2021).

3. Asas- Asas Pengadaan Tanah

Boedi Harsono berpendapat bahwa terdapat enam asas-asas hukum yang harus diperhatikan dalam pengadaan tanah. Sebab, pranata hukum pengadaan

³⁵ Sofyan Djalil (Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI), Seminar: “Ada Bank Tanah di UU Cipta Kerja, Kata Menterti ATR ini fungsinya” Chanel youtube CNBC Indonesia, 14 Oktober, 2020. Dapat diakses di <https://youtu.be/p8ELfGs10LE>

tanah harus berdasarkan pada konsepsi hukum tanah nasional, kemudian lebih dikonkretkan dalam asas-asas hukum pengadaan tanah, yaitu:³⁶

- 1) Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya;
- 2) Semua hak atas tanah baik secara tidak langsung maupun secara langsung pada hakikatnya bersumber pada hak bangsa;
- 3) Cara memperoleh tanah yang dimiliki oleh seseorang tidak boleh ada unsur paksaan untuk menyerahkan tanahnya dan harus melalui mufakat antara para pihak yang bersangkutan;
- 4) Dalam keadaan memaksa, apabila pada jalan musyawarah tidak dapat menghasilkan mufakat pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Presiden Republik Indonesia diberikan kewenangan oleh hukum untuk mengambil tanah yang diperlukan secara paksa, tanpa persetujuan pemilik tanah, melalui jalan pencabutan hak;
- 5) Pemberian imbalan yang layak berupa uang, tanah lain sebagai gantinya atau fasilitas dalam acara perolehan tanah atas dasar kesepakatan maupun dalam jalan pencabutan hak kepada pihak yang telah menyerahkan tanahnya wajib diberikan agar keadaan ekonomi dan keadaan sosialnya tidak menjadi mundur; dan
- 6) Pengayoman dari Pejabat Pamong Praja dan Pamong Desa terhadap warga yang dimintai menyerahkan tanahnya untuk proyek-proyek pembangunan bagi kepentingan umum.

³⁶ Trie Sakti. Permasalahan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Ilmiah BPN*. Vol. 8 Nomor 2, Tahun 2007, halaman 6-7.

Asas pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 dilaksanakan berdasarkan asas:

- 1) Kemanusiaan;
- 2) Keadilan;
- 3) Kemanfaatan;
- 4) Kepastian;
- 5) Keterbukaan;
- 6) Kesepakatan;
- 7) Keikutsertaan; dan
- 8) Kesejahteraan.

D. Ganti Rugi

1. Pengertian Ganti Rugi

Yang dimaksud dengan "kerugian" dalam pasal di atas adalah kerugian yang timbul karena debitor melakukan wanprestasi (lalai memenuhi perikatan). Kerugian tersebut wajib diganti oleh debitor terhitung sejak dia di nyatakan lalai.³⁷

Secara teoretis, ganti rugi berasal dari bidang hukum perdata, tentang konsep "*onrechtmatige daad*", prinsip bahwa setiap tindakan onrechtmatig subjek hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain mengharuskan adanya pertanggung jawaban bagi subjek hukum yang bersangkutan merupakan prinsip yang telah diakui dan diterima secara umum. Konsep ini secara yuridis formal di atur dalam Pasal 1361,1365, dan 1367 KUH Perdata.³⁸

³⁷ Abdulkadir Muhammad. *Op.Cit.*, halaman 247

³⁸ Zainuddin. *Op.Cit.*, halaman 284.

Ganti kerugian dalam pengadaan tanah disebutkan dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu Pengadaan Tanah. adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Selanjutnya Undang-undang ini juga menjelaskan bahwasannya Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

2. Aspek Ganti Rugi

Proses dalam melakukan pemberian ganti kerugian memiliki beberapa tahapan yaitu penilaian ganti kerugian, musyawarah penetapan ganti kerugian dan pemberian ganti kerugian. Penilaian ganti kerugian dilakukan oleh tim penilai atau appraisal yang ditunjuk oleh lembaga pertanahan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 31 ayat 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 yaitu Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Selanjutnya setelah tim penilai selesai melakukan penilaian objek tanah, proses selanjutnya adalah memusyawarahkan hasil penilaian yang dilakukan oleh tim penilai tersebut.

Musyawarah penetapan ganti kerugian dilakukan tepat setelah tim penilai selesai melakukan penilaian, hasil penilaian yang dilakukan oleh tim penilai menjadi dasar dalam menentukan besar atau bentuk ganti kerugian. Dalam hal tidak menemukan kesepakatan pada kegiatan musyawarah, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dan apabila antara pihak menemukan kesepakatan pada saat musyawarah penetapan ganti kerugian, pihak yang memerlukan tanah akan melakukan pemberian ganti

kerugian kepada pihak yang memiliki tanah sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan pada saat musyawarah.

Pemberian ganti kerugian dilakukan dengan dua cara, yaitu pertama pemberian ganti kerugian secara langsung dan penitipan ganti kerugian kepada Pengadilan Negeri setempat. Pemberian ganti kerugian secara langsung dilakukan apabila antar pihak telah bersepakat atas besar dan bentuk ganti kerugian yang akan diberikan. Pemberian ganti kerugian dengan menitipkan ganti kerugian kepada Pengadilan Negeri dilakukan apabila antar pihak tidak menemukan kesepakatan dalam kegiatan musyawarah penetapan ganti kerugian.

3. Asas-Asas Ganti Rugi

Keadilan berasal dari kata “Adil” merupakan serapan bahasa Arab “*Al-Adl*” yang memiliki makna sangat dekat dengan kata “*al-qisth*” yaitu lurus dalam jiwa, tidak dikalahkan oleh hawa nafsu, berhukum dengan kebenaran, tidak zalim, seimbang, setara, dan sebagainya.³⁹

Bentuk keadilan pertama, yaitu keadilan distributif, merujuk kepada adanya persamaan diantara manusia didasarkan atas prinsip proporsionalitas. Untuk melaksanakan keadilan ini diperlukan adanya pihak yang membagi yang bersifat superordinasi dan subordinasi, artinya antara yang mempunyai wewenang untuk membagi dan yang mendapat bagian.

Bentuk keadilan kedua, yaitu keadilan komutatif, terdapat pada hubungan yang bersifat koordinatif diantara para pihak. Untuk melihat bekerjanya keadilan ini diperlukan adanya dua pihak yang mempunyai kedudukan yang sama. Mengenai keadilan komutatif ini, dalam hubungan antara dua orang yang bersifat

³⁹ Ibn Al-Arabiy.1999. *Lisan Al-Arb, Juz 11*. Beirut. Daar Ehia Al Tourath. halaman 430

koordinatif tersebut, persamaan diartikan sebagai ekuivalensi, harmoni, dan keseimbangan.⁴⁰

Ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. Kemanusiaan;
- b. Keadilan;
- c. Kemanfaatan;
- d. Kepastian;
- e. Keterbukaan;
- f. Kesepakatan;
- g. Keikutsertaan;
- h. Kesejahteraan;
- i. Keberlanjutan; dan
- j. Keselarasan.

Dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, asas keadilan dimaknai sebagai memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.⁴¹

E. Jalan Tol

1. Pengertian Jalan Tol

Pengertian jalan tol berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2005 Tentang Jalan Tol , Pasal 1 (2)Jalan tol adalah jalan umum

⁴⁰ Peter Mahmud Marzuki. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum, Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media. halaman 131-133.

⁴¹ *Ibid.*, halaman 235

yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan untuk membayar tol.

Tol adalah sejumlah uang tertentu yang dibayarkan untuk penggunaan jalan tol. Sebagai mana dana Tol tersebut digunakan untuk pengembalian investasi, pemeliharaan, dan pengembangan jalan tol itu.

2. Tujuan dan Manfaat Pembangunan Jalan Tol

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan, Pasal 43 Ayat (3) Pembangunan jalan tol dilakukan untuk memperlancar lalu lintas didaerah yang telah berkembang, meningkatkan hasil guna dan daya guna pelayanan distribusi barang dan jasa untuk menunjang peningkatan pertumbuhan ekonomi, meringankan beban pemerintah dan meningkatkan pemerataan hasil pembangunan dan keadilan.

Berdasarkan Undang Nomor 15 Tahun 2005 Tentang Jalan TOL, Pasal 2 Penyelenggaraan jalan tol dimaksudkan untuk mewujudkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya serta keseimbangan dalam pengembangan wilayah dengan memperhatikan keadilan, yang dapat dicapai dengan membina jaringan jalan yang dananya berasal dari pengguna jalan. Penyelenggaraan jalan tol bertujuan meningkatkan efisiensi pelayanan jasa distribusi guna menunjang peningkatan pertumbuhan ekonomi terutama di wilayah yang sudah tinggi tingkat perkembangannya. Lingkup Peraturan Pemerintah ini mencakup pengaturan penyelenggaraan jalan tol, BPJT, serta hak dan kewajiban badan usaha dan pengguna jalan tol.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penetapan Ganti Rugi Pembebasan Tanah Jalan Tol Medan-Binjai

Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ditujukan untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum yang pelaksanaannya dilakukan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil. Sebelum adanya Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja terjadi beberapa kali perubahan Beberapa ketentuan dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang telah beberapa kali diubah dengan:

1. Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
2. Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
3. Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

4. 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.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang tata cara penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah diubah menjadi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2015, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 tahun 2015, kemudian perubahan yang ketiga Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2020.

Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja dibentuklah Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021, untuk memperluas instrumen pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dan untuk melaksanakan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional maka dibentuklah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021.

Penyebab sengketa hak atas tanah terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah salah satunya penetapan ganti rugi untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam PP No. 19/2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan pengadaan

tanah skala kecil ditetapkan oleh bupati/wali kota serta pelaksanaan pengadaan tanahnya dapat dilakukan dengan tahapan pengadaan tanah ataupun secara langsung. Sebelum memberikan ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah, maka kegiatan selanjutnya yang dilakukan oleh Tim pengadaan tanah adalah kegiatan penetapan ganti rugi tanah sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo. Perpres Nomor 71 Tahun 2012.⁴²

Penetapan besarnya ganti kerugian, PPT melibatkan Penilai Pertanahan. Penilai Pertanahan menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 juncto Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 merupakan orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional RI) untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah.⁴³

Ketentuan pasal 63 Perpres Nomor 99 Tahun 2014 yang merubah ketentuan pasal 63 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 menentukan tentang penetapan ganti kerugian sebagai berikut:

1. Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai public.
2. Jasa penilai atau penilai publik ditetapkan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah berdasarkan hasil pengadaan jasa penilai yang dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah.

⁴² H.M Arba, 2019. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta Timur: Sinar Grafika. halaman. 1

⁴³ Mudakir Iskandar Syah. 2019. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata aksara. halaman 1

3. Pengadaan jasa penilai atau penilai publik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan barang/jasa pemerintah.
4. Dalam hal nilai pengadaan jasa penilai atau penilai publik diatas Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), maka pengadaan jasa penilai atau penilai publik dilakukan dengan menggunakan metode pasca kualifikasi.
5. Pelaksanaan pengadaan jasa penilai dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

Pemilihan penilai besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah, sebagaimana dimaksud dalam pasal 63 di atas, maka di dalam pasal 64 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 ditentukan dalam hal pemilihan penilai tidak dapat dilaksanakan, ketua pelaksana pengadaan tanah menunjuk penilai publik.

Tugas dari penilai besarnya ganti kerugian yang diatur di dalam pasal 65 adalah sebagai berikut:

1. Penilai bertugas melakukan penilaiain besarnya ganti kerugian bidang per bidang, meliputi:
 - a. Tanah
 - b. Ruang atas tanah dan bawah tanah
 - c. Bangunan
 - d. Tanaman
 - e. Benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau
 - f. Kerugian lain yang dapat dinilai

2. Dalam melakukan tugasnya, penilai atau penilai publik meminta peta bidang per bidang tanah, daftar normatif dan data yang diperlukan untuk bahan penilaian dari ketua pengadaan tanah.
3. Pelaksanaan tugas penilai dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak ditetapkannya penilai oleh ketua pelaksana pengadaan tanah.

Adapun nilai ganti kerugian terhadap tanah obyek pengadaan tanah yang ditetapkan oleh penilai menurut ketentuan pasal 66 adalah sebagai berikut:

1. Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
2. Nilai ganti kerugian merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah.
3. Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh penilai disampaikan kepada ketua pelaksana pengadaan tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian.
4. Besarnya nilai ganti kerugian dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian.

Penilaian ganti kerugian atas tanah yang dilakukan oleh penilai tidak semata-mata atas tanah yang terkena pengadaan tanah, akan tetapi juga sisa bidang tanah yang tidak dapat difungsikan lagi sebagaimana diatur di dalam pasal 67 sebagai berikut:

1. Dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, para pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

2. Sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan sebagaimana dimaksud merupakan bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula.

Demikian bahwa dalam pengadaan tanah, penilaian ganti kerugian yang dilakukan oleh penilai merupakan kegiatan yang sangat penting dilakukan mengingat hal itu berkaitan dengan hak-hak orang dalam upaya mewujudkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak pemegang hak atas tanah (individu, badan hukum, dan kelompok masyarakat hukum adat).⁴⁴

Pelaksanaan pembebasan tanah ini, Pemerintah juga menerbitkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang tata cara pengadaan tanah untuk keperluan proyek pembangunan di wilayah kecamatan.⁴⁵ Sekalipun telah diatur mengenai prinsip dan prosedur pembebasan tanah ini, dalam pelaksanaannya di lapangan sering ditemui beberapa penyimpangan, antara lain:

1. Masalah kepentingan, Dalam praktiknya disebutkan pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah namun pada kenyataannya pengadaan tanah untuk pemerintah tersebut sebenarnya adalah untuk kepentingan swasta.
2. Pembayaran ganti rugi, seharusnya pembayaran ganti rugi dilakukan dari dana yang tersedia dalam anggaran proyek/kegiatan, namun dalam praktek, instansi yang membebaskan tanah belum dapat menarik uang ganti rugi dari kas negara berdasarkan daftar isian proyek (DIP) sebelum prosedur pembebasan tanah tuntas, sehingga kadangkala mereka

⁴⁴ *Ibid.*, halaman 109-111

⁴⁵ Muhammad Yamin Lubis & Abdul Rahim. *Op.Cit.* halaman 47-49

meneladani lebih dahulu uang ganti rugi untuk kemudian dikaim pada kas negara atau mereka mengadakan pembayaran fiktif lebih dahulu untuk kemudian setelah uangnya cair menyerahkan kepada pihak yang berhak. Inilah yang ingin dihindari dalam tata cara pembayarannya.⁴⁶

3. Penitipan uang ganti rugi ke pengadilan atau konsinyasi, dalam peraturan pemerintah santan ini tidak ada mengatur tentang penitipan uang ganti rugi ke pengadilan apabila para pihak pemilik/pemegang hak atas tanah tidak bersedia menerima ganti rugi titik pasal 11 bahkan mengatur adanya keharusan Asas musyawarah, Sehingga dalam keadaan bagaimanapun harus diupayakan penyelesaian masalah ganti rugi tersebut dengan cara musyawarah. Namun dalam prakteknya hal ini banyak terjadi, bahkan menurut Ap. Parlindungan, masalah ini sudah merupakan kegiatan yang seolah-olah berdasarkan suatu hukum yang ada.⁴⁷

Pada putusan Nomor 1040/Pdt.G/2021/PN Mdn menerangkan bahwa uang ganti kerugian bidang tanah persil No.75 seluas $\pm 4.298 \text{ m}^2$ (empat ribu dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) cq Tanah Sengketa sebesar sebesar Rp.19.086.546.371,00 (sembilan belas milyar delapan puluh enam juta lima ratus empat puluh ribu tiga ratus tujuh puluh satu) rupiah telah dititipkan di Pengadilan Negeri Medan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan

⁴⁶ *Ibid.*, halaman 51

⁴⁷ *Ibid.*, halaman 52

Pengadaan Tanah, Penitipan atau Konsinyasi atas pembayaran ganti rugi tanah dilakukan karena adanya persengketaan kepemilikan atas tanah yang masing-masing menyatakan sebagai Pemilik sehingga berhak atas Pembayaran Ganti Rugi, telah diterangkan alasan Konsinyasi karena adanya persengketaan kepemilikan atas tanah sengketa sehingga Konsinyasi telah dilakukan oleh Tergugat I secara benar menurut hukum.

Tergugat II selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah telah melakukan identifikasi dan verifikasi sebagai hasil penelitian dilapangan sebelum melakukan pembebasan tanah yang isinya menerangkan antara lain tertera dalam nomor 15 nama dari Drs. Ahmad Fauzie Nasution. penitipan ganti kerugian bidang tanah persil No.75 seluas 4298 m² (tanah sengketa) dilakukan karena adanya sengketa atau perkara antara berbagai pihak atas bidang tanah tersebut yang diantaranya adalah Drs. Ahmad Fauzie Nasution (Pewaris dari Para Penggugat a quo) yang mengajukan gugatan bantahan kepada Kementerian Komunikasi dan Informatika di Pengadilan Negeri Medan tercatat dalam register perkara No:664/Pdt/Bth/2016/PN.Mdn.

Pernyataan atau Pengakuan Penggugat yang menyatakan bahwa Sebagian dari Uang Titipan/Konsinyasi ganti kerugian atas tanah sengketa sebagaimana dalam Penetapan Nomor: 13/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn. tertanggal 28 September 2017 telah dibayarkan kepada pihak lain seluruhnya sejumlah Rp. 2.291.627.258,00 (dua miliar dua ratus sembilan puluh satu juta enam ratus dua puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh delapan) rupiah sehingga sisa menjadi Rp.16.794.919.113,00 (enam belas milyar tujuh ratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus sembilan belas ribu seratus tiga belas).

B. Faktor Penghambat Penetapan Ganti Rugi Pembebasan Hak Atas Tanah Dalam Pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai

Pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum pasti faktor penghambat akan lebih didominasi daripada faktor pendorong hal ini merupakan indikasi bahwa kepedulian masyarakat dalam mengorbankan kepentingan pribadi demi kepentingan umum belum tinggi, khususnya dalam bidang pertanahan.

1. Faktor Pendorong dan Faktor Penghambat Pengadaan Tanah

Faktor pendorong dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum antara lain:

- a. Asas manfaat, kegunaan dari proyek pembebasan tanah pasti untuk kepentingan umum tidak pandang golongan, derajat dan lainnya Faktor yang paling utama dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum adalah kegunaan dari proyek itu sendiri bermanfaat untuk sebagian besar masyarakat yang berarti bermanfaat untuk kepentingan umum.
- b. Asas pemberian ganti rugi, sebetulnya negara berdasarkan kekuasaan dan kewenangan yang dimiliki dalam pengelolaan dan penguasaan tanah mempunyai kewenangan untuk menguasai dan mengatur peruntukan tanah termasuk penguasaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, walau demikian negara tidak seenaknya sendiri dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, artinya penguasaan tanah milik perorangan yang akan diambilalih oleh negara demi pelaksanaan dalam pembangunan kepentingan umum selalu diberikan uang ganti rugi kepada pemegang haknya tanpa membedakan status sosial atau jenis

kepemilikan baik jenis kepemilikan tanahnya secara pribadi maupun kelembagaan.

- c. Dibentuknya tim appraisal penaksir untuk menghindari unsur penilaian yang bersifat subjektif dan menghindari pandangan negatif dari masyarakat dalam penentuan harga ganti rugi maka pemerintah tidak sepihak dalam penentuan harga ganti rugi akan tetapi membentuk tim menaksir harga dari lembaga yang independent.

Faktor penghambat dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum adalah:

- a. Kepedulian masyarakat untuk mengorbankan tanah dinilai masih rendah, dan masih ada kelompok masyarakat yang beranggapan bahwa kepemilikan tanah sampai saat ini menganut sistem kepemilikan yang bersifat mutlak, yaitu kepemilikan atas tanah yang tidak bisa diganggu gugat oleh siapapun termasuk diganggu gugat oleh pemerintah.
- b. Harga tanah semakin melangit khususnya untuk di daerah kota besar harga tanah yang semakin tinggi akan mempengaruhi terhadap pelaksanaan pengadaan tanah, Hal ini akibat tidak berkembangnya lahan, dibalik itu pembangunan berjalan terus dan kebutuhan akan tanah semakin meningkat dari hari ke hari.
- c. Sulitnya cari lahan pengganti tanah bagi korban, para korban yang berdomisili di kota besar selalu kesulitan mencari tanah pengganti sebagai tempat tinggal dan semakin sempitnya lahan, atau lokasi pengganti yang tidak diminati oleh para korban pembebasan tanah

- d. Ganti rugi yang tidak layak, ganti rugi untuk tanah sampai saat ini masih berpatokan kepada harga NJOP, Sedangkan untuk ganti rugi terhadap bangunan dan tanaman mengikuti standar yang ditentukan oleh lembaga terkait. Baik tanda ganti rugi terhadap tanah maupun bangunan dan tanaman, ternyata masih di bawah standar harga pasaran.
- e. Kondisi perekonomian nasional yang tidak menentu, maju mundur kondisi perekonomian nasional Indonesia akan mempunyai pengaruh langsung kepada perekonomian secara pribadi maupun golongan, yang dampak itu akan punya pengaruh berkesinambungan terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.⁴⁸

Keberatan atas ganti rugi yang dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang melepaskan tanahnya untuk kepentingan pembangunan disebabkan oleh ketidak sepakatan dalam hal ganti rugi. Pemilik tanah tidak bersedia menyerahkan tanahnya dan menyetujui jumlah dan bentuk ganti rugi/santunan melalui musyawarah yang dilakukan oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para Pemilih tidak tercapai kesepakatan.

Akhirnya panitia pengadaan tanah menetapkan besarnya uang ganti rugi dan menitipkannya pada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan. Selain itu, ganti rugi juga akan dititipkan Apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi yang akan dititipkan kepada pengadilan negeri.⁴⁹

⁴⁸ Mudakir. *Op.Cit.*, halaman 75-77

⁴⁹ Aartje Tehupeiory. 2017. *Makna Konsinyasi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Raih Asa Sukses. halaman 92

2. Penyelesaian Sengketa Pelepasan Hak Atas Tanah Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Upaya hukum di sini adalah hak yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terutama manakala proses pengadaan tanah belum menemukan rasa sepakat terkait besaran ganti kerugian yang harus dibayarkan oleh pihak yang membutuhkan tanah kepada pihak yang berhak mendapatkan ganti kerugian. Bentuk upaya hukum ini merupakan lanjutan dari proses musyawarah sebelumnya dan sebagai jalan tengah dalam rangka pengadaan tanah yang menjadi obyek pengadaan. Dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum, pengertian upaya hukum itu sendiri tidak diatur.

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) istilah upaya hukum diatur dalam pasal 1 ayat 12 mengatakan: Upaya Hukum adalah hak terdakwa atau penuntut umum untuk tidak menerima putusan pengadilan yang berupa perlawanan atau banding atau kasasi atau hak terpidana untuk mengajukan permohonan peninjauan kembali dalam hal serta menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini.⁵⁰

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, dapat dianalogikan bahwa ketika penentuan jumlah pemberian ganti kerugian antara pihak pemegang hak atas tanah (pihak yang berhak) dengan pihak yang membutuhkan tanah (pemerintah) belum tercapai rasa sepakat, maka pemegang hak atas tanah memiliki hak untuk mengajukan keberatan kepada pengadilan. Pengadilan akan memberi penilaian terkait pantas atau tidak pantas, layak atau tidak layaknya, rasional atau tidak

⁵⁰ Nurus Zaman. 2016. *Politik Hukum Pengadaan Tanah antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*. Bandung: PT Refika Aditama. halaman 1

rasionalnya besarnya pemberian ganti kerugian yang ditawarkan kepada pemegang hak atas tanah oleh pihak yang memerlukan tanah.

Pengadaan tanah ini hukum hadir sebagai instrumen dalam menjaga stabilitas dua Kepentingan yang berbeda (antara pihak yang berhak menerima ganti kerugian dan pihak yang membutuhkan tanah dalam hal ini pemerintah), kedua belah pihak memiliki kepentingan yang berbeda namun keduanya tidak terlepas sebagai pihak yang sama-sama sebagai penyanggah hak dan kewajiban. Hukum hadir sebagai sarana dalam mencapai tujuan dari semua pihak baik pemegang hak tanah dan pihak yang membutuhka Tanah.

Kesepahaman dan kesepakatan para pihak dalam pengadaan tanah menjadi kunci keberhasilannya, sehingga proses pengadaan tanah tersebut dapat berjalan dengan baik, yang pada akhirnya membantu mempercepat tujuan pembangunan nasional. Namun demikian dalam prakteknya aktivitas pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum selalu ada hambatan, bahkan berujung pada sengketa terutama terkait belum adanya kesepakatan para pihak. Hal ini dapat dipahami karena kepentingan ini masing-masing pihak berbeda.⁵¹

Penyelesaian sengketa hak atas tanah terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah penyelesaian sengketa melalui ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan dengan cara musyawarah, yaitu melalui mediasi atau dilakukan dengan cara litigasi yaitu diselesaikan di Pengadilan Negeri. Salah satu kegiatan penting yang wajib dilakukan oleh panitia pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah adalah melakukan musyawarah untuk

⁵¹ *Ibid.*, halaman 198-199

mencapai suatu kesepakatan tentang besarnya ganti rugi, jenis ganti rugi, dan tata cara pembayaran ganti rugi.

Musyawarah penetapan ganti kerugian dilakukan untuk mewujudkan prinsip musyawarah dan penghormatan terhadap hak-hak pemegang hak atas tanah dan semua benda yang di atasnya. Musyawarah dalam upaya mencapai kesepakatan tentang penetapan ganti kerugian dilaksanakan dengan tatacara dan prosedur sebagaimana diatur di dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 37 sampai dengan Pasal 39 dan peraturan pelaksanaannya sebagai berikut: Di dalam Pasal 37 menentukan bahwa:

Lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.

Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Musyawarah yang dilakukan itu kadang kala langsung memperoleh respon dari masyarakat pemegang hak dan terdapat kata sepakat, akan tetapi sering kali tidak mendapat kata sepakat. Untuk itu maka di dalam Pasal 38 ditentukan sebagai berikut:

- a. 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 kerja setelah musyawarahh penetapan ganti kerugian.

- b. Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.
- c. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- d. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan kasasi diterima.⁵²
- e. Putusan pengadilan negeri/ Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Pertimbangan dalam memutus putusan besaran atas besaran ganti kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian ganti kerugian.

Pihak yang berhak menolak bentuk dan garis miring atau besarnya ganti kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 ayat 1, karena hukum pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1).

⁵² H.M Arba. *Op.Cit.*, halaman 111-112

Pelaksanaan musyawarah mufakat untuk menentukan besarnya ganti rugi, jenis ganti rugi, dan tata cara pelaksanaan pemberian ganti rugi diatur di dalam Perpres nomor 71 tahun 2012 pasal 68 sampai dengan pasal 73 di dalam pasal 68 ditentukan bahwa pelaksanaan Musyawarah dilakukan sebagai berikut:

1. Pelaksana pengadaan tanah melaksanakan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai diterima oleh ketua pelaksana pengadaan tanah
2. Pelaksanaan musyawarah sebagaimana dimaksud dilaksanakan dengan mengikutsertakan instansi yang memerlukan Tanah.
3. Musyawarah dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian.
4. Dalam musyawarah, pelaksanaan pengadaan tanah menyampaikan besarnya ganti kerugian hasil penilaian ganti kerugian.

Pelaksanaan musyawarah tersebut jika tidak terdapat kesepakatan tentang jenis dan besarnya ganti rugi, maka panitia pengadaan tanah melakukan hal-hal sebagaimana diatur di dalam pasal 73 sebagai berikut:

1. Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan garis miring atau besarnya ganti kerugian pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lambat 14 hari kerja setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah
2. Pengadilan Negeri memutus bentuk dan garis miring atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lambat 30 hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan

3. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri, dalam waktu yang lama 14 hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung.
4. Mahkamah Agung wajib memberikan keputusan dalam waktu paling lambat 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.⁵³

Penyelesaian sengketa pertanahan dalam sistem hukum di Indonesia secara normative ada dua macam bentuk yakni penyelesaian sengketa melalui jalur di luar peradilan atau di luar lembaga peradilan.

C. Pertimbangan Hakim Dalam Penetapan Ganti Rugi Hak Atas Tanah Dari Jalan Tol Medan-Binjai

Pemegang hak atas tanah merupakan masyarakat yang diberikan hak untuk menguasai tanah yang diberikan oleh pemerintah. Hak yang diberikan pemerintah terhadap masyarakat menjadi dasar dalam menguasai ataupun mengelolah tanah. Dalam hal memberikan perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah, pemerintah memberikan bukti fisik berupa sertifikat hak milik. Penerbitan sertifikat hak atas tanah dimaksudkan sebagai pemberian tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya melalui prosedur penegasan hak/konversi atau pengakuan hak atau pemberian hak sesuai bukti alas hak yang dipunyai oleh pemohon sekalipun pada dasarnya semua tanah di Indonesia merupakan satu kesatuan teritorial yang tak terpisahkan.⁵⁴

⁵³ *Ibid.*, halaman 113-116

⁵⁴ S. Chandra. 2006. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Bangsa Press. halaman 134.

1. Kasus Posisi

a. Gugatan

Penggugat dalam perkara ini adalah ahli waris yang sah dari Alm. Drs. Ahmad Fauzie Nasution yang telah meninggal dunia di rumah kediamannya di Jalan. Gaperta Ujung Gang Pribadi II No. 2, Kelurahan Tanjung Gusta, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara pada hari Senin tanggal 10 Agustus 2020, sesuai dengan Surat Keputusan Kematian Nomor : 472.12/1665, tertanggal 13 Agustus 2020, yang diterbitkan oleh Kelurahan Tanjung Gusta, Kecamatan Medan Helvetia dan Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 31 Maret 2021 yang diketahui dan dibenarkan oleh Kelurahan Tanjung Gusta Kecamatan Medan Helvetia serta tercatat dengan Register Nomor : 479.12/675, tertanggal 09 April 2021 dan diketahui serta dibenarkan oleh Kecamatan Medan Helvetia sebagaimana terdaftar dengan Register Nomor : 412.12/170/SPAW/MH/IV/2021, tertanggal 13 April 2021.

Semasa hidup alm. Drs. Ahmad Fauzie Nasution ada menguasai, menggarap dan memperusahai sebidang tanah seluas ± 17.320 m² (lebih kurang tujuh belas ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di jalan Kolonel Laut Yos Sudarso Lingkungan X, dahulu kelurahan Tanjung Mulia sekarang Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Surat Keterangan No.43/SKT/TM/1987 tanggal 23 Nopember 1987 yang diterbitkan oleh Kelurahan Tanjung Mulia dan diketahui oleh Camat Kecamatan Medan Deli pada tanggal 24 Nopember 1987 dengan batas-batas dan ukuran berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah PT. Roda Mas dan PLN -- 98/148 m;

- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah PT. Trisanila ----- 203 m;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah PT. Cipta Rimba Jaya, Sarimin dan Amir ----- 70,2/35,4 m;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan K.L.Yos Sudarso dan PT. Roda Mas - ----- 65,3/33,4 m;

Sebidang tanah seluas $\pm 17.320 \text{ m}^2$ (lebih kurang tujuh belas ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) tersebut dimaksud dikuasai dan diusahai oleh alm.Drs. Ahmad Fauzie Nasution sejak tahun 1967 sesuai dengan Surat Memperusahai Hak Tanah tanggal 24 Juli 1967 diketahui Penghulu Kampung Tanjung Mulia, Kecamatan Labuhan Deli tt.Mng. Alimin dan Surat Keterangan Hak Memperusahai Tanah No. 37/TM/77 tanggal 15 September 1977 yang dikeluarkan oleh Kepala Kampung Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli, dapat dilihat di dalam Surat Keterangan No.43/SKT/TM/1987 dan dimana sejak meninggalnya Alm. Drs, Ahmad Fauzie Nasution penguasaan dan pengusahaan atas bidang tanah tersebut sampai saat ini masih diteruskan oleh Para Penggugat selaku Ahli Waris yang sah dari alm. Drs. Ahmad Fauzie Nasution.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat selaku Ahli Waris sah dari alm.Drs. Ahmad Fauzie Nasution, adalah pewaris yang memiliki hubungan hukum keperdataan waris mewarisi dengan Penggugat, sehingga pula menjadi hak Penggugat atas sebidang tanah peninggalan alm.Drs.Ahmad Fauzie Nasution dan selanjutnya menurut hukum terhadap perbuatan melawan hukum dilakukan oleh Para Penggugat (yang diuraikan dibawah).

Sejak tahun 1967 alm. Drs.Ahmad Fauzie Nasution mengusahai tanah seluas $\pm 17.320 \text{ m}^2$ hingga saat ini dilanjutkan oleh Para Penggugat berdasarkan

dilakukan dengan itikad baik dilakukan secara terus menerus serta diusahai dengan mendirikan beberapa unit bangunan diatas bidang tanah a quo pada tahun 1985-1986 sebagaimana disebutkan dalam Surat Keterangan Nomor :470/356/1991 tertanggal 14 Oktober 1991 yang diterbitkan oleh Kelurahan Tanjung Mulia Hilir berikut lampirannya berupa Surat Pernyataan alm.Drs.Ahmad Fauzie Nasution, tertanggal 14 Oktober 1991 yang diketahui oleh Kepala Lingkungan Kelurahan Tanjung Mulia Hilir tanpa adanya gangguan dan keberatan dari pihak manapun.

Penggugat mengetahui sebagian bidang tanah yang diusahai dan dikuasai fisiknya oleh alm. Drs.Ahmad Fauzie Nasution secara turun temurun terkena pembangunan ruas/trase proyek pembangunan jalan TOL Medan-Binjai yaitu seluas $\pm 4.298 \text{ m}^2$ (empat ribu dua ratus Sembilan puluh delapan meter persegi) sebagaimana tertera dalam Hasil Identifikasi dan Inventarisasi serta Peta Bidang Tanah Pengadaan Jalan TOL Medan Binjai bidang tanah tersebut terdaftar dengan nomor Persil 75 seluas $\pm 4.298 \text{ m}^2$ A.n. Drs. Ahmad Fauzie Nasution yang dilakukan oleh Tergugat II.

Terhadap tanah seluas 4.298 m^2 ternyata belum dapat dibebaskan sebab Tergugat I dan Tergugat II menilai masih terdapat pihak-pihak lain yang dianggap sebagai pemilik atas objek perkara a quo, sehingga berdasarkan hal tersebut Tergugat I sebagai pelaksana pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan jalan TOL Medan Binjai mengajukan Permohonan Consignatie ke Pengadilan Negeri Medan untuk Menitipkan Uang Ganti Rugi atas objek perkara a quo kepada Kepaniteraan Perngadilan Negeri Medan sebagaimana dalam Permohonan Register Nomor: 13/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn. tertanggal 28 September 2017.

Permohonan Tergugat I tersebut kemudian telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Medan dengan menetapkan yang pada pokoknya : “menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 19.086.546.373,- (Sembilan belas milyar delapan puluh enam juta lima ratus empat puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh tiga rupiah) kepada Para Termohon atas bidang tanah Persil 75 seluas ±4.298 m² (empat ribu dua ratus sembilang puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara dan tanaman diatasnya,” sebagaimana termaktub dalam Penetapan Consignatie Nomor: 13/Pdt.Cons/PN.Mdn, tertanggal 22 Desember 2017.

Terkait dengan adanya permasalahan pengganti-rugian terhadap pengadaan/pembebasan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum untuk pembangunan Jalan TOL Medan – Binjai diantara penggarap atau yang memperusahai tanah tersebut dengan pihak yang memiliki sertifikat hak namun tidak pernah mengusai dan mengusahainya maka telah dilaksanakan Rapat tanggal 25 November 2017 yang dihadiri oleh Rini M.Soemarno selaku Menteri BUMN, Sofyan A.Djalil selaku Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, H.Tengku Erry Nuradi selaku Gubernur Sumatera Utara, Bambang Sugeng Rukmono selaku Kajati Sumatera Utara, AKBP Maruli Siahaan selaku Wadir Kriminal Umum Polda Sumatera Utara, Paul Siahaan selaku Kepala BBPJN Wilayah II Sumatera Utara, Akhyar Nasution selaku Wakil Walikota Medan dan I Gusti Ngurah Putra selaku Dirut PT.Hutama Karya.

Hasil rapat tersebut terdapat beberapa permasalahan yang memerlukan penyelesaian secara konkrit, antara lain:

- a. Pemegang Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan pada tahun 1972 dan Ahli Waris Pemegang Grant Sultan yang tidak menguasai lahan tersebut.
- b. Penguasaan lahan oleh masyarakat (\pm 378 KK) telah berlangsung secara turun temurun sejak tahun 1920 dan dikenal dengan Kampung Tua;
- c. Perbedaan tuntutan tentang besarnya persentase pembayaran ganti rugi yang diusulkan oleh Pemegang Sertifikat Hak Milik dan masyarakat Kampung Tua yang menguasai lahan;
- d. Memperhatikan dampak social yang mungkin timbul dari penyelesaian melalui konsinyasi.

Berdasarkan hal tersebut di atas, diperoleh keputusan secara bersama-sama yaitu:

- a. Pemerintah Provinsi Sumatera Utara dan Kota Medan (Pemko) menggunakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 untuk menyelesaikan ganti rugi dengan memberikan porsi 70% (tujuh puluh persen) kepada masyarakat yang menguasai tanah dan 30% (tiga puluh persen) diberikan kepada pemegang SHM sesuai dengan nilai ganti rugi yang dinilai oleh Appraisal (Penilai Tanah);
- b. Apabila pemegang SHM tidak menyetujui pembayaran ganti rugi sebesar 30% (tiga puluh persen) maka Pemerintah Provinsi Sumatera Utara diminta untuk melakukan, hal sebagai berikut:
 - 1) Melakukan konsinyasi ke Pengadilan Negeri setempat dan selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan melakukan pemutusan hubungan hukum atas Sertifikat Hak Milik dimaksud setelah ada penetapan dari Pengadilan Negeri:

- 2) Mengusulkan kepada Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara untuk melakukan pembatalan SHM secara administrative;
- c. Selanjutnya atas permohonan Pemerintah Provinsi Sumatera Utara, diminta Kantor Pertanahan Kota Medan mengusulkan pembatalan sertifikat secara administrative kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara;
- d. PPK Pengadaan Tanah dan BUJT PT Utama Karya harus segera merealisasikan Pembayaran Uang Ganti Kerugian kepada masyarakat tersebut;
- e. Apabila telah dilakukan pembayaran uang ganti rugi kepada masyarakat yang menguasai tanah dan pemegang SHM dan konsinyasi terhadap pihak PT. Utama Karya segera melaksanakan pembangunan pada trase yang telah dibebaskan diatas.

Adanya hak Penggugat sebagai masyarakat yang menguasai dan memperusahai fisik tanah seluas 4,298 m² yang terkena ruas trase jalan TOL Medan – Binjai telah diakui kebenarannya oleh Pemerintah Kota Medan bahkan sejak pembangunan ruas/trase jalan TOL Medan – Binjai tersebut masih dalam tahap perencanaan pada tahun 1986 sebagaimana termaktub dalam Keterangan Rencana Nomor : 591/2578/3/149/1986 tertanggal 13 September 1986 yang diterbitkan oleh Dinas Tata Kota Kotamadya Medan.

Selanjutnya adanya hak Para Penggugat sebagai pihak yang selama ini menguasai tanah seluas 4.298 m² yang terkena ruas trase jalan TOL Medan – Binjai didasarkan pada Surat Keterangan Nomor : 43/SKT/TM/1987 diketahui

oleh Camat Medan Deli terdaftar dengan nomor : 56/MD/XI/1987 juga diakui kebenarannya oleh Tergugat II sebagaimana termaktub dalam Tabel Daftar Bidang Tanah yang Terkena Pembangunan Trase Jalan TOL Medan – Binjai yang diterbitkan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kanwil Kementerian ATR BPN Provinsi Sumatera Utara pada point menerangkan bahwa bidang tanah seluas 4.298 m² terdaftar atas nama Ahmad Fauzie Nasution, 27/06/1942, Jl. Gaperta Ujung gang Pribadi Nomor 2,1271032706420001, berdasarkan Surat Keterangan nomor : 43/SKT/TM/1987 diketahui oleh Camat Medan Deli Nomor : 56/MD/XI/1987.

Bahwa setelah adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor : 13/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn, tertanggal 22 Desember 2017, maka Tergugat II berkewajiban menurut hukum untuk melakukan pemutusan hubungan hukum atas tanah seluas 4.298 m² dan untuk itu Tergugat II melalui Kantor Pertanahan Kota Medan yang termasuk bagian team Panitia dari Tergugat II mengeluarkan Surat Nomor : 89/12.71-500/I/2018 tertanggal 18 Januari 2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan yang isinya dengan tegas menyatakan pada pokoknya : “bahwa telah diputuskan hubungan hukum antara nama-nama tersebut diatas dengan Satuan Kerja Jalan TOL Medan – Binjai seluas 4.298 m², sebagaimana tercantum dalam Peta Bidang Nomor : 82 NIS,00079 tertanggal 29 Desember 2016 dengan penguasaan Surat Keterangan Nomor : 43/SKT/TM/1987 yang berlokasi dikelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan dan selanjutnya alat bukti penguasaan/kepemilikan objek pengadaan tanah dimaksud seluas 4.298 m², yang merupakan sebagian luas dari Surat Keterangan Nomor : 43/SKT/TM/1987.

Tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat-Tergugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II selaku pelaksana pengadaan tanah jalan Tol Medan – Binjai telah mengajukan permohonan consignatie guna melakukan penitipan uang pembayaran ganti rugi terhadap bidang tanah objek perkara (Ic. Persil Nomor 75 sebagaimana Hasil Identifikasi dan Inventarisasi serta Peta Bidang Tanah Pengadaan Jalan TOL Medan – Binjai) ke Pengadilan Negeri Medan, dimana terhadap Permohonan Consignatie yang diajukan Tergugat I tersebut Pengadilan Negeri Medan memutuskan dengan menetapkan menerima consignatie Tergugat I:
2. Bahwa Tergugat I dalam Permohonan Consignatie a quo telah menarik serta pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dan/atau tidak memiliki hak apapun terhadap tanah seluas 4.298 m² sebagai objek Penetapan Consignatie Nomor : 13/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn tanggal 22 Desember 2017 sebagai pihak Termohon Consignatie, padahal diyakini Tergugat I dan Tergugat II mengetahui dengan jelas bahwa pihak-pihak tersebut tidak berkepentingan hukum apapun terhadap objek perkara a quo;
3. Bahwa demikian pula halnya dengan perbuatan Tergugat II selaku Panitia Pengadaan Tanah Jalan Tol Medan – Binjai yang nyata-nyata sangat mengetahui adanya pihak-pihak yang tidak memiliki hak dan/atau tidak memiliki kepentingan hukum apapun terhadap tanah seluas 4.298 m² turut ditarik sebagai pihak Termohon dalam Permohonan Consignatie

yang diajukan Tergugat I, tidak memberikan informasi kepada Tergugat I agar tidak menarik pihak-pihak tersebut sebagai Termohon dalam Permohonan Consignatie-nya tersebut, dimana hal tersebut merupakan suatu kewajiban hukum bagi Tergugat II sebagai Pihak yang melakukan Inventarisasi Tanah untuk kepentingan umum untuk memberikan data-data yang benar terkait objek perkara a quo;

4. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II yang merugikan Penggugat karena Tergugat I dan Tergugat II mengikut sertakan pihak-pihak lain yang tidak mempunyai kepentingan hukum atas tanah seluas 4.298 m² sehingga terjadi Penitipan uang ganti rugi di Pengadilan Negeri Medan yaitu : Penetapan Consignatie Nomor : 13/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn tanggal 22 Desember 2017.
5. Bahwa seharusnya uang ganti rugi tersebut diberikan seluruhnya kepada Penggugat selaku pihak yang menguasai fisik dan yang mengusahai tanah seluas 4.298 m² yang terkena ruas pembangunan jalan Tol Medan – Binjai yang merupakan sebagian dari Surat Keterangan No.: 43/SKT/TM/1987 tanggal 23 November 1987 an. Drs.Ahmad Fauzie Nasution dan hal ini dikuatkan dengan dikeluarkannya Surat Nomor :89/12.71-500/I/2018 tertanggal 18 Januari 2018 Perihal: Pemberitahuan Pemutusan Hubungan, dimana pemutusan hubungan hukum tersebut ditujukan untuk tanah seluas 4.298 m² (Persil 75) yang merupakan sebagian dari luas tanah dalam Surat Keterangan No. : 43/SKT/TM/1987 tanggal 23 November 1987 atas nama Drs. Ahmad Fauzie Nasution;

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sehingga pantas dan beralasan hukum, bahwasanya Para Penggugat selaku pihak yang menggarap/mengusahai dan menguasai fisik tanah seluas 4.298 m² secara turun temurun yang beritikad baik sejak tahun 1967 dinyatakan berhak atas bidang tanah seluas 4.298 m² serta dinyatakan menerima seluruhnya uang penitipan ganti rugi (Uang Konsinyasi) terhadap bidang tanah seluas 4.298 m² sebagaimana termaktub dalam Penetapan Nomor : 13/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn, tertanggal 22 Desember 2017 karena tidak ada kepemilikan hak lain diatas tanah seluas 4.298 m² tersebut yang dikuatkan dengan isi Surat Nomor : 89/12.71-500/I/2018 tertanggal 18 Januari 2018 Perihal : Pemberitahuan Pemutusan Hubungan.

b. Pembuktian

Hukum acara perdata mengenal hukum pembuktian memiliki kedudukan yang sangat penting didalam proses persidangan. Bahwa hukum acara perdata atau hukum perdata formal bertujuan untuk mempertahankan dan memelihara hukum perdata materiil. Jadi pada intinya adalah secara formal hukum pembuktian tersebut mengatur untuk bagaimana mengadakan pembuktian seperti yang terdapat dalam RBg dan HIR. Sedangkan secara materiil, hukum pembuktian mengatur dapat atau tidaknya pembuktian itu diterima dengan alatalat bukti tertentu di persidangan dan kekuatan pembuktian dari alat-alat bukti tersebut sejauh mana dapat dibuktikan.

Pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum kepada hakim yang memeriksa suatu perkara guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang dikemukakan di depan persidangan. Pembuktian

diperlukan dalam suatu perkara yang mengadili suatu sengketa di muka pengadilan ataupun dalam perkara-perkara permohonan yang menghasilkan suatu penetapan (*jurdicto voluntair*).⁵⁵

Pada perkara sengketa Hak Atas Tanah dengan register PN Medan No 1041/Pdt.G/2021/PN Mdn, pembuktian yang diajukan adalah sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Kuasa dari Jufri Nasution sebagai pihak pertama memberikan kuasa kepada Hasnidar Hasibuan dan Widya Ariani Nasution,S.S sebagai Pihak kedua, tanggal 23 April 2021, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya;
2. Fotocopy Surat Kuasa dari Zul Hasfan Nasution sebagai pihak pertama memberikan kuasa kepada Hasnidar Hasibuan dan Widya Ariani Nasution,S.S sebagai Pihak kedua, tanggal 23 April 2021, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnys selanjutnya diberi tanda Bukti P-1;
3. Fotocopy Surat Kuasa dari Dodi Nasution sebagai pihak pertama memberikan kuasa kepada Hasnidar Hasibuan dan Widya Ariani Nasution,S.S sebagai Pihak kedua, tanggal 18 April 2021, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnys selanjutnya diberi tanda Bukti P-2;
4. Fotocopy Surat Kuasa dari Ratna Maya Sari Nasution, Fahrizal Hakim Nasution, dan Fahmi Ramadan Nsution selaku ahli waris dari almarhum Faisal Nasution sebagai pihak pertama memberikan kuasa kepada Hasnidar Hasibuan dan Widya Ariani Nasution,S.S sebagai Pihak kedua,

⁵⁵ Ridwan Syahrani. 2004. *Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti. halaman. 83

tanggal 23 April 2021, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P-3;

5. Fotocopy Surat keterangan Kematian Nomor 472.12/1665 tanggal 13 Agustus 2020 yang dikeluarkan oleh PLT. Lurah Tanjung Gusta Kecamatan Medan Helvetia, menerangkan bahwa Drs Ahmad Fauzie Nasution telah meninggal di Rumah pada hari senin tanggal 10 Agustus 2020, tutup usia 78 tahun karena sakit, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P-4;
6. Fotocopy Kutipan Akta Kematian Nomor 1271-KM-20082021-0037, yang menerangkan telah meninggal dunia Drs.Ahmad Fauzie Nasution tanggal 10 Agustus 2020, dikeluarkan oleh pejabat Pencatatan Sipil Kota Medan tanggal 20 Agustus 2021, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P-5;
7. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris dari almarhum Drs.Ahmad Fauzie Nasution tanggal 31 Maret 2021 yang diketahui oleh Plt.Lurah Tanjung Gusta Kecamatan Helvetia tercatat dalam Register Nomor 472.12/675 tanggal 09 April 2021 serta diketahui oleh Camat Medan Helvetia tercatat dalam Register Nomor 472.12/170/SPAW/MH/IV/2021 tanggal 13 April 2021 yang diterbitkan oleh Kelurahan Tanjung Gusta Kecamatan Medan Helvetia, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P-6;
8. Fotocopy surat Memperusahai Hak Tanah, tanggal 24 Juli 1967 serta gambar ukur tanahnya, diketahui oleh Penghulu Kampung Tanjung Mulia Kecamatan Labuhan Deli tt.Mng.Alimin, telah disesuaikan dengan

- aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P-7;
9. Fotocopy surat Keterangan Nomor 274, tanggal 24 Juli 1967 menerangkan isinya Domisili dan berkelakuan baik dan tidak terlibat G.30/S PKI, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P-8;
 10. Fotocopy surat keterangan Hak Memperusahai Tanah Nomor 37/TM/77 tanggal 15 September 1977, yang dikeluarkan oleh Kepala Kampung Tanjung Mulia Kecamatan Medan Deli, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P-9;
 11. Fotocopy Surat Keterangan Nomor 43/SKT/TM/1987 tanggal 23 November 1987, yang dikeluarkan oleh Lurah Tanjung Mulia dan diketahui oleh Camat Medan Deli, Nomor 56/MD/XI/1987 tanggal 24 November 1987, serta lampiran Berita Acara Pengukuran Tanah, tanggal 22 November 1987, menerangkan Drs.Ahmad Fauzie Nasution sejak tahun 1967 hingga saat sekarang ini masih tetap dikuasai/diusahai, dan menurut sepengetahuan tidak pernah ada gangguan ataupun gugatan dari pihak lain, tidak ada silang sengketa dan tidak dalam agunan ke pihak manapun, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P-10;
 12. Fotocopy Surat Keterangan Nomor 470/356/1991 tanggal 14 Oktober 1991 yang diketahui oleh Lurah Tanjung Mulia Hilir, yang menerangkan bahwa Drs.Ahmad Fauzie Nasution telah mendirikan beberapa Unit Bangunan diatas tanahnya yang terletak di Jalan Kl. Yos Sudarso

Lingkungan I, Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P-11;

13. Fotocopy Surat Pernyataan atas nama Drs.Ahmad Fauzie Nasution tanggal 14 Oktober 1991, yang diketahui Kepala Lingkungan I, Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, yang menerangkan bahwa Drs. Ahmad Fauzie Nasution telah mendirikan 10 (sepuluh) unit bangunan pada tahun 1985/1986, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P-12;
14. Fotocopy Keterangan Rencana Nomor 591/2578/3/149/1986, tanggal 13 September 1986 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Tata Kota Kotamadya Medan, telah disesuaikan tanpa asli dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P-13;
15. Fotocopy Berita Acara Kesimpulan Rapat tanggal 25 November 2017, yang menerangkan bahwa Pembahasan Percepatan Pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai Seksi I yang ditanda tangani oleh Rini M.Soemarsono selaku Menteri BUMN; Sofyan A Djalil selaku Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, H.Tengku Erry Nuradi selaku Gubernur Sumatera Utara, AKBP Maruli Siahaan selaku Wakil Direktur Kriminal Umum Kepolisian Daerah Sumatera Utara, Paul Siahaan selaku Kepala BBPJN Wilayah Sumut II, Akhyar Nasution selaku Wakil Walikota Medan, dan I Gusti Ngurah Putra selaku Direktur Utama

- PT.Hutama Karya, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P-14;
16. Fotocopy Surat Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4405/50/XII/2017 tanggal 07 Desember 2017 perihal tentang Penyelesaian Permasalahan Pengadaan Tanah Jalan Tol MedanBinjai, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnys selanjutnya diberi tanda Bukti P-15;
 17. Fotocopy Daftar /Tabel dari Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kanwil Kementerian ATR BPN Provinsi Sumatera Utara, telah disesuaikan tanpa asli dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P-16.
 18. Fotocopy Salinan Penetapan Nomor 13/Pdt.P.Cons/2017/PN.Mdn, tanggal 22 Desember 2017 telah disesuaikan tanpa asli dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P-18;
 19. Fotocopy Surat Kantor Pertanahan Kota Medan, Nomor 89/12.71.500/I/2018, tanggal 18 Januari 2018, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P-17;
 19. Fotocopy Print Out Sistem Informssi Penelusuran Perkara, Pengadilan Negeri Medan, Data Tentang Perkara Perdata Nomor 744/Pdt.G/2017/PN.Mdn, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnys selanjutnya diberi tanda Bukti P-18;
 20. Fotocopy Print Out Sistem Informssi Penelusuran Perkara, Pengadilan Negeri Medan, Data Tentang Perkara Perdata Nomor

443/Pdt.G/2017/PN.Mdn, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P-19;

21. Fotocopy Print Out Sistem Informasi Penelusuran Perkara, Pengadilan Negeri Medan, Data Tentang Perkara Perdata Nomor 341/Pdt.G/2017/PN.Mdn telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P-20;

22. Fotocopy Print Out putusan Pengadilan Negeri Medan Perkara Pidana Nomor 618/Pid.B/2019/PN.Mdn tanggal 22 Mei 2019, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P-21.

23. Fotocopy Printy Out Putusan Pengadilan Negeri Medan Perkara Perdata Nomor 359/Pdt.G/2018.PN.Mdn tanggal 14 Maret 2019 telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P-22;

24. Fotocopy Sistem Informasi Penelusuran Perkara, Pengadilan Negeri Medan, Data Tentang Perkara Perdata Nomor 519/Pdt.G/2016/PN/Mdn, tanggal 22 November 2017, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda Bukti P-23.

c. Putusan

Putusan merupakan mahkota sekaligus puncak pencerminan nilai-nilai keadilan; kebenaran hakiki; hak asasi manusia; penguasaan hukum atau fakta secara mapan, mempunyai dan faktual, serta cerminan etika, mentalitas, dan moralitas dari hakim yang bersangkutan.⁵⁶ Putusan hakim adalah suatu pernyataan

⁵⁶ Sudikno Mertokusumo.2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty. halaman. 84

yang oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau masalah antar pihak. Bukan hanya yang diucapkan saja yang disebut putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh Hakim di persidangan. Sebuah konsep putusan (tertulis) tidak mempunyai kekuatan sebagai putusan sebelum diucapkan di persidangan oleh hakim.⁵⁷

Putusan akhir dalam suatu sengketa yang diputuskan oleh hakim yang memeriksa dalam persidangan umumnya mengandung sanksi berupa hukuman terhadap pihak yang dikalahkan dalam suatu persidangan di pengadilan. Sanksi hukuman ini baik dalam Hukum Acara Perdata maupun Hukum Acara Pidana pelaksanaannya dapat dipaksakan kepada para pelanggar hak tanpa pandang bulu, hanya saja bedanya dalam Hukum Acara Perdata hukumannya berupa pemenuhan prestasi dan atau pemberian ganti rugi kepada pihak yang telah dirugikan atau yang dimenangkan dalam persidangan pengadilan dalam suatu sengketa, sedangkan dalam Hukum Acara Pidana umumnya hukumannya penjara dan atau denda.⁵⁸

Adapun putusan yang diberikan oleh majelis dalam perkara sengketa Pemegang Hak Atas Tanah dengan register No 1040/Pdt.G/2021/PN Mdn adalah sebagai berikut:

⁵⁷ *Ibid*, hal. 92

⁵⁸ Sarwono, *Hukum Acara Perdata Toeri dan Praktik*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011, hal.

MENGADILI:

Dalam Eksepsi.

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II Tidak Dapat Diterima
(*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum Drs. Ahmad Fauzie Nasution yang telah meninggal dunia pada tanggal 10 Agustus 2020 sesuai dengan Surat Keterangan Kematian Nomor: 472.12/1665 tanggal 13 Agustus 2020 serta Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 31 Maret 2021 yang diketahui dan dibenarkan oleh Kelurahan Tanjung Gusta Kecamatan Medan Helvetia yang tercatat dengan Register Nomor: 412.12/170/SPAW/MH/IV/2021, tertanggal 13 April 2021.
3. Menyatakan sebidang tanah seluas lebih kurang 4.298 m² (empat ribu dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang terkena ruas/trase Pembangunan Jalan Tol Medan - Binjai yang terletak di Jalan Kolonel Laut Yos Sudarso km 7.8, Kelurahan Tanjung Mulia (sekarang Kelurahan Tanjung Mulia Hilir) Kecamatan Medan Deli Kota Medan Provinsi Sumatera Utara merupakan bahagian dari tanah seluas ± 17.320 m² (lebih kurang tujuh belas ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) sesuai dengan Surat Keterangan No. 43/SKT/TM/1987 tanggal 23 November 1987 atas nama Drs. Ahmad Fauzie Nasution, yang diterbitkan oleh Kelurahan Tanjung Mulia dan diketahui oleh Camat Kecamatan Medan Deli pada tanggal 24 November 1987 dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota

Medan Nomor: 89/12.71-500/I/2018 tertanggal 18 Januari 2018 Perihal Pemberitahuan Pemutusan Hubungan.

4. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat sebagai pihak yang berhak atas sebidang tanah seluas $\pm 4.298 \text{ m}^2$ (lebih kurang empat ribu dua ratus Sembilan puluh delapan meter persegi) yang terkena trase/ruas pembangunan pengadaan tanah jalan TOL Medan Binjai yang terletak di Jalan Kolonel Laut Yos Sudarso km 7.8, Kelurahan Tanjung Mulia (sekarang Kelurahan Tanjung Mulia Hilir), Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara merupakan bagian dari tanah dalam Surat Keterangan No. 43/SKT/TM/1987 tanggal 23 November 1987 atas nama Drs. Ahmad Fauzie Nasution, yang diterbitkan oleh Kelurahan Tanjung Mulia dan diketahui oleh Camat Kecamatan Medan Deli pada tanggal 24 Novembar 1987 dan sesuai dengan Surat Nomor : 89/12.71- 500/I/2018 tertanggal 18 Januari 2018 Perihal Pemberitahuan Pemutusan Hubungan.
5. Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang berhak untuk menerima uang ganti rugi/Konsinyasi atas sebidang tanah seluas $\pm 4.298 \text{ m}^2$ (lebih kurang empat ribu dua ratus Sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara yang terkena proyek jalan tol Medan–Binjai sebesar Rp.19.086.546.373,00- (sembilan belas milyar delapan puluh enam juta lima ratus empat puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh tiga rupiah) sesuai dengan Penetapan Consignatie Nomor: 13/Pdt.Cons/PN.Mdn tanggal 22 Desember 2017 dan sesuai dengan Surat

Nomor : 89/12.71-500/I/2018 tertanggal 18 Januari 2018 Perihal Pemberitahuan Pemutusan Hubungan.

6. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Medan untuk menyerahkan uang ganti rugi sebagaimana Penetapan Consignatie Nomor: 13/Pdt.Cons/PN.Mdn tanggal 22 Desember 2017 setelah dikurangi pengambilan yang sah sehingga sisa sejumlah Rp.16.794.919.113,00 (enam belas milyar tujuh ratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus sembilan belas ribu seratus tiga belas) kepada Para Penggugat.
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ongkos perkara ini sejumlah Rp.1.185.000,00 (satu juta seratus delapan puluh lima ribu rupiah).
8. Menolak gugatan selain dan selebihnya.

2. Pertimbangan Hakim Sebagai *Legal Reasoning*

Untuk memutus atau menetapkan suatu perkara Hakim memberikan pertimbangan hukumnya dengan memadukan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada, fakta di persidangan dan hukum yang masih hidup di masyarakat. Karena Hakim merupakan unsur yang paling penting dalam tegaknya hukum yang mampu menafsirkan, memperkuat dan mempertimbangkan peraturan-peraturan yang ada sesuai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, agar tercipta kepastian hukum dalam masyarakat.⁵⁹

Peranan hakim diperlukan untuk memutus suatu sengketa yang terjadi pada pihak-pihak yang berpekar. Putusan yang dibuat Hakim untuk memutus suatu perkara diharapkan memenuhi rasa keadilan kepada kedua belah pihak yang

⁵⁹ Muhammad Nasir. 2005. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Djambatan. halaman. 89

bersengketa, meskipun terdapat pihak yang merasa tidak terpuaskan oleh putusan hakim tersebut, namun hakim harus tetap memutus berdasarkan alat bukti kesaksian dan yang lain sebagainya untuk memberikan rasa keadilan.

Seorang hakim diwajibkan untuk menegakkan hukum dan keadilan dengan tidak memihak. Hakim dalam memberi suatu keadilan harus menelaah terlebih dahulu tentang kebenaran peristiwa yang diajukan kepadanya kemudian memberi penilaian terhadap peristiwa tersebut dan menghubungkannya dengan hukum yang berlaku. Setelah itu hakim baru dapat menjatuhkan putusan terhadap peristiwa tersebut. Seorang hakim dianggap tahu akan hukumnya sehingga tidak boleh menolak memeriksa dan mengadili suatu peristiwa yang diajukan kepadanya. Hal ini diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UU No. 35 Tahun 1999 jo. UU No. 48 Tahun 2009 yaitu: pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara yang diajukandengan dalih bahwa hukum tidak atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.⁶⁰

Pertimbangan hakim dalam memutus sengketa Pemegang Hak Atas Tanah dengan register Nomor 1040/Pdt.G/2021/PN Mdn adalah sebagai berikut:

1. Bahwa para penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya.
2. Bahwa almarhum Ahmad Fauzi Nasution memiliki sebidang tanah yang sebagian adalah tanah sengketa yaitu Persil 75.
3. Bahwa Ahmad Fauzi Nasution telah meninggal dunia sedangkan para Penggugat adalah merupakan Istri, anak-anak dan cucu dari almarhum Ahmad Fauzi Nasution maka menurut hukum adalah menjadi ahli waris dari almarhum Ahmad Fauzi Nasution.

⁶⁰ Sophar Maru Hutagalung. 2012. *Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman. 240

4. Bahwa dalam bukti T.I-2 adalah sebagai produk dari Tergugat II didalamnya menerangkan dan mencantumkan bahwa Ahmad Fauzi Nasution adalah pemilik tanah sengketa seluas $\pm 4.298 \text{ m}^2$ (empat ribu dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi).
5. Bahwa Sebagian uang ganti rugi atas tanah sengketa sebagaimana dalam Penetapan Nomor: 13/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn. tertanggal 28 September 2017 telah dibayarkan kepada pihak lain seluruhnya sejumlah Rp. 2.291.627.258,00 (dua miliar dua ratus sembilan puluh satu juta enam ratus dua puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh delapan) rupiah sehingga sisa menjadi Rp.16.794.919.113,00 (enam belas milyar tujuh ratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus sembilan belas ribu seratus tiga belas) rupiah.
6. Bahwa para Penggugat tidak memperlmasalahkan pembayaran dalam point 5 tersebut diatas.

Menimbang, bahwa oleh karena Ahmad Fauzi Nasution telah meninggal dunia maka ia menurut hukum akan digantikan oleh Ahli Warisnya yang sah cq Para Penggugat untuk menerima uang ganti rugi yang telah dititipkan di Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Nomor: 13/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn. tertanggal 28 September 2017 sisa terakhir setelah dikurangi dengan pengeluaran yang sah menjadi Rp.16.794.919.113,00 (enam belas milyar tujuh ratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus sembilan belas ribu seratus tiga belas) rupiah; oleh karena uang pembayaran ganti rugi tersebut dititipkan di Pengadilan Negeri Medan oleh Tergugat I sedangkan Tanah Sengketa sebagai milik dari almarhum Ahmad Fauzi Nasution, maka Panitera

Pengadilan Negeri Medan diperintahkan untuk memberikan dan menyerahkan sisa uang sebagaimana dalam Penetapan Nomor: 13/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn. tertanggal 28 September 2017 sisa terakhir setelah dikurangi dengan pengeluaran yang sah menjadi Rp.16.794.919.113,00 (enam belas milyar tujuh ratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus sembilan belas ribu seratus tiga belas) rupiah secara tunai dan sekaligus kepada Para Penggugat;

Berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Para Penggugat haruslah dikabulkan sepanjang telah sesuai dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas; bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan Sebagian sehingga Tergugat I dan Tergugat II berada di pihak yang kalah, maka Tergugat I dan Tergugat II harus dihukum untuk membayar biaya perkara; Memperhatikan Pasal 283 RBg, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah; dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan.

3. Analisis Putusan Pertimbangan Hakim Dalam Penetapan Ganti Rugi Hak Atas Tanah Dari Jalan Tol Medan-Binjai Pada Perkara Nomor 1040/Pdt.G/2021/PN Mdn.

Pada putusan ada yang dikabulkan dan ada yang tidak dikabulkan, majelis hakim melihat ada hal-hal yang mungkin dipandang bisa dikabulkan. Yang masuk pada Pengadilan Negeri Medan ada kurang lebih 6 perkara dimana merupakan keberatan semua, yang menangani hal ini adalah majelis hakim, dan

ada juga hakim tunggal, exofisial dilakukan secara majelis terkait keberatan tersebut.

Proses peradilan tentunya ada yang terkadang tidak setuju ketika putusan itu tidak memenuhi rasa keadilan, tentunya majelis hakim menyampaikan bahwa sebelum membacakan putusan tersebut, silahkan mengajukan pada tingkat kasasi, karena majelis hakim pada tingkat pertama adalah bukanlah upaya hukum tingkat terakhir dan ada upaya selanjutnya yaitu ada upaya kasasi atau peninjauan kembali atau disebut PK. Tetapi dalam memutuskan perkara sudah diatur dalam hukum acara, sehingga proses yang dilakukan majelis hakim sudah sesuai dan berjalan lancar.

Pengadilan Negeri Medan Kelas I A yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Permohonan Keberatan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum antara Penggugat dan tergugat penulis beranggapan bahwa dalam pertimbangan hukumnya menggunakan peraturan Perundang-undangan yakni Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, Undang-undang Nomor 46 Tahun 2009 tentang Peradilan umum, dan berpedoman pada Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pada pertimbangannya majelis hakim dalam memutuskan perkara ini melihat di dalam bukti-bukti surat penggugat ada beberapa petunjuk, terhadap tanah seluas 4.298 m² ternyata belum dapat dibebaskan sebab Tergugat I dan Tergugat II menilai masih terdapat pihak-pihak lain yang dianggap sebagai

pemilik atas objek perkara a quo, sehingga berdasarkan hal tersebut Tergugat I sebagai pelaksana pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan jalan TOL Medan Binjai mengajukan Permohonan Consignatie ke Pengadilan Negeri Medan untuk Menitipkan Uang Ganti Rugi atas objek perkara a quo kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan.

Penerapan konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum secara khusus diatur dalam ketentuan hukum di Indonesia, sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
2. Peraturan pelaksana yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum; dan
3. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dalam Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Musyawarah penetapan ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum terdapat dalam pasal 37-39 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Berdasarkan pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto pasal 73 Peraturan Presiden

Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan :

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 kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).
2. Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.
3. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.
4. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.
5. Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Untuk mengatasi ganti rugi yang tak kunjung selesai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah mengatur penyelesaian sengketa ganti rugi pengadaan tanah melalui penitipan ganti rugi di Pengadilan Negeri atau yang disebut dengan konsinyasi. Ketentuan tentang penawaran pembayaran tunai, yang diikuti oleh

penyimpanan (*consignatie/consignasi/konsinyasi*) juga diatur dalam Pasal 1404 sampai dengan 1412 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Akan tetapi konsinyasi menurut KUHPerdata jika dikaitkan dengan konsinyasi dalam pengadaan tanah tentunya sangat berbeda. Karena konsinyasi dalam KUHPerdata timbul karena adanya perikatan. Sedangkan konsinyasi ganti kerugian dalam penyelesaian perkara pengadaan tanah timbul karena adanya keberatan mengenai besarnya jumlah ganti kerugian.

Praktik konsinyasi dalam pengadaan tanah untuk pelepasan tanah atau pembebasan tanah sebenarnya tidak dibenarkan oleh hukum. Ini karena lembaga hukum itu sendiri mensyaratkan adanya hubungan hukum keperdataan perikatan terlebih dahulu antara para pihak sebelum uang itu dititipkan atau dikonsinyasikan dipengadilan. Disini terlihat jelas bahwa instansi yang memerlukan tanah tersebut mengambil jalan pintas untuk mencari keabsahan dan legalitas atas tindakannya, yaitu ketika tidak tercapai kata sepakat dalam ganti rugi sebagai dasar dilakukannya konsinyasi dalam pengadaan tanah, maka uang yang dianggarkan itu langsung dititipkan dipengadilan dan kemudian menganggap masalah pelepasan tanah atau pembebasan tanah sudah selesai, sehingga secara tidak langsung membuat masyarakat atau rakyat pemilik tanah kehilangan hak atas tanahnya.

Terhadap permohonan Tergugat I tersebut kemudian telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Medan dengan menetapkan yang pada pokoknya : “menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp.19.086.546.373,- (Sembilan belas milyar delapan puluh enam juta lima ratus empat puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh tiga rupiah) kepada Para Termohon atas bidang tanah Persil 75 seluas

±4.298 m² (empat ribu dua ratus sembilah puluh delapan meter persegi) yang terlatak di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara dan tanaman di atasnya,” sebagaimana termaktub dalam Penetapan *Consignatie* Nomor: 13/Pdt.Cons/PN.Mdn, tertanggal 22 Desember 2017.

Majelis hakim mempertimbangkan dalam petitum point-2 tentang tuntutan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa penitipan uang ganti rugi dengan cara Konsinyasi dilakukan karena adanya gugatan dari pihak lain atas tanah sengketa.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menjadi landasan hukum dalam pengadaan tanah untuk proyek jalan tol. Undang-undang ini menekankan bahwa ganti kerugian harus diberikan secara adil, layak, dan sesuai dengan nilai pasar. Hakim harus memastikan bahwa proses penentuan ganti kerugian mengikuti ketentuan dalam peraturan yang berlaku, termasuk bagaimana appraisal dilakukan, serta apakah proses ini sudah melibatkan partisipasi aktif dari pihak yang terdampak.

Alasan utama penulis tidak setuju dengan putusan hakim yaitu penggugat dengan nilai ganti kerugian biasanya berhubungan dengan perbedaan persepsi atas nilai tanah yang terkena dampak pembangunan. Penulis sering kali menganggap bahwa appraisal yang dilakukan oleh pemerintah atau tim penilai independen tidak sesuai dengan nilai pasar yang berlaku, atau tidak memperhitungkan faktor-faktor penting lainnya seperti potensi keuntungan dari tanah tersebut di masa

depan. Penggugat juga bisa berargumen bahwa nilai kompensasi tidak mencakup semua bentuk kerugian, seperti kerugian emosional, dampak terhadap mata pencaharian, atau kehilangan akses terhadap sumber daya ekonomi yang sebelumnya tersedia.

Dalam banyak kasus pengadaan tanah, selain nilai pasar tanah, hakim juga harus mempertimbangkan dampak sosial-ekonomi dari pengambilalihan tanah tersebut, khususnya jika tanah itu merupakan sumber penghidupan utama bagi penggugat atau komunitas yang terkena dampak. Ini bisa menjadi bagian dari argumen penggugat yang menolak ganti rugi karena merasa nilai tersebut tidak mencakup seluruh dampak yang dirasakan. Selain memutuskan nilai ganti kerugian yang lebih tinggi, hakim juga dapat mempertimbangkan opsi-opsi lain, seperti **relokasi** ke lokasi yang setara atau pemberian bentuk kompensasi lain yang dapat diterima oleh penggugat, jika proses ganti kerugian secara finansial dinilai tidak mencukupi.

Menurut penulis pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut kurang sesuai dengan nilai ganti kerugian yang diberikan oleh majelis hakim karena Penggugat tidak hanya rugi tentang tanah saja namun rugi akan kepentingan Penggugat lainnya. Berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Para Penggugat haruslah dikabulkan sepanjang telah sesuai dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut serta perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah benar oleh karenanya bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab sebelumnya, maka dalam skripsi ini disimpulkan sebagai berikut:

1. Penetapan Ganti Rugi Pembebasan Tanah Jalan Tol Medan-Binjai yaitu penetapan besarnya ganti kerugian, PPT melibatkan Penilai Pertanahan. Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai public, Jasa penilai atau penilai publik ditetapkan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah berdasarkan hasil pengadaan jasa penilai yang dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah, Dalam hal nilai pengadaan jasa penilai atau penilai publik diatas Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), maka pengadaan jasa penilai atau penilai publik dilakukan dengan menggunakan metode pasca kualifikasi, Pelaksanaan pengadaan jasa penilai dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Pada putusan Nomor 1040/Pdt.G/2021/PN Mdn menerangkan bahwa uang ganti kerugian bidang tanah persil No.75 seluas $\pm 4.298 \text{ m}^2$ (empat ribu dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) telah dititipkan di Pengadilan Negeri Medan.
2. Faktor penghambat penetapan ganti rugi pembebasan tanah jalan Tol Medan-Binjai Kepedulian masyarakat untuk mengorbankan tanah dinilai masih rendah, dan masih ada kelompok masyarakat yang beranggapan bahwa kepemilikan tanah sampai saat ini menganut sistem kepemilikan

yang bersifat mutlak, yaitu kepemilikan atas tanah yang tidak bisa diganggu gugat oleh siapapun termasuk diganggu gugat oleh pemerintah. Ganti rugi yang tidak layak, ganti rugi untuk tanah sampai saat ini masih berpatokan kepada harga NJOP, Sedangkan untuk ganti rugi terhadap bangunan dan tanaman mengikuti standar yang ditentukan oleh lembaga terkait. Baik tanda ganti rugi terhadap tanah maupun bangunan dan tanaman, ternyata masih di bawah standar harga pasaran.

3. Pertimbangan hakim dalam penetapan ganti rugi hak atas tanah dari jalan tol medan binjai pada perkara Nomor 1040/Pdt.G/2021/PN Mdn yaitu, Penitipan atau Konsinyasi atas pembayaran ganti rugi tanah dilakukan karena adanya persengketaan kepemilikan atas tanah yang masing-masing menyatakan sebagai pemilik sehingga berhak atas pembayaran ganti rugi, Pernyataan atau Pengakuan Penggugat yang menyatakan bahwa Sebagian dari Uang Titipan/Konsinyasi ganti kerugian atas tanah sengketa sebagaimana dalam Penetapan Nomor: 13/Pdt.Cons/2017/PN.Mdn. tertanggal 28 September 2017 telah dibayarkan kepada pihak lain seluruhnya sejumlah Rp. 2.291.627.258,00 (dua miliar dua ratus sembilan puluh satu juta enam ratus dua puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh delapan) rupiah sehingga sisa menjadi Rp.16.794.919.113,00 (enam belas milyar tujuh ratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus sembilan belas ribu seratus tiga belas). Majelis Hakim dalam memutus nilai ganti kerugian terhadap Penggugat kurang memperhitungkan faktor-faktor penting lainnya seperti potensi keuntungan dari tanah tersebut di masa depan. Penggugat juga bisa berargumen bahwa nilai kompensasi tidak

mencakup semua bentuk kerugian, seperti kerugian emosional, dampak terhadap mata pencaharian, atau kehilangan akses terhadap sumber daya ekonomi yang sebelumnya tersedia.

B. Saran

1. Seharusnya Pemerintah memperhatikan perlu memperbaiki transparansi dalam proses penilaian ganti kerugian. Pemerintah seharusnya membuat aturan hukum yang mengatur tentang ganti rugi agar tidak terjadinya masyarakat yang merasa dirugikan. Hal ini dapat dilakukan dengan melibatkan masyarakat atau pemilik tanah secara lebih aktif dalam setiap tahap proses appraisal, termasuk pemberian informasi yang jelas mengenai dasar perhitungan nilai ganti kerugian.
2. Sebaiknya Pemerintah dapat melakukan mekanisme koordinasi antar-pihak agar ditingkatkan dengan membentuk tim khusus yang terintegrasi untuk menangani pembebasan tanah, sehingga proses dapat berjalan lebih cepat dan sinkron dan tidak adanya faktor penghambat dalam pembangunan jalan tol untuk kepentingan umum kedepannya.
3. Sebaiknya Majelis Hakim lebih memperdalam pemahaman tentang dampak sosial-ekonomi dari pengambil alihan tanah, seperti hilangnya mata pencaharian atau dampak terhadap kehidupan komunitas lokal, untuk memastikan keadilan yang lebih menyeluruh dalam putusannya dan hakim harus menetapkan bagaimana kepastian hukumnya dalam penetapan ganti rugi untuk masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan untuk kepentingan umum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Aartje Tehupeiory. 2017. *Makna Konsinyasi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Abdulkadir Muhammad. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandar Lampung: Citra Aditya Bakti.
- Adrian Sutedi. 2006. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- H. Abdurrahman. 1991. *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- H. M. Arba. 2019. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Ibn Al-Arabiy. 1999. *Lisan Al-Arb, Juz 11*. Beirut: Daar Ehia Al Tourath.
- Ida Hanifah. Dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima.
- Jonaedi Effendi. 2018. *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. 2016. *Hak-Hak Atas Tanah. Cetakan ke-8*. Jakarta: Kencana.
- Maria S.W Sumardjono. 2015. *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia: dari Keputusan Presiden sampai Undang-Undang*. Yogyakarta: Gadjadara University Press.
- Mudakir Iskandar Syah. 2019. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata aksara.
- Muhammad Nasir. 2005. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Djambatan.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim. 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*. Bandung: Penerbit CV. Mandar Maju.
- Nurus Zaman. 2016. *Politik Hukum Pengadaan Tanah antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusi*. Bandung: PT Refika Aditama.
- P.N.H. Simanjuntak, S.H. 2015. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Kencana.

- Peter Mahmud Marzuki. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum, Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Buku Ajar: Hukum Agraria (suatu pengantar)*. Medan: UMSUPress.
- . 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima.
- . 2020. *Buku Ajar: Hukum Dan Etika Profesi Hukum*. Deli Serdang: Bunda Media Grup.
- . 2021. *Buku Ajar: Hukum Acara Peradilan Anak*. Medan: UMSU Press.
- Ridwan Syahrani. 2004. *Materi Dasar Hukum Acara Perdata*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- S. Chandra. 2006. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Sarwono. 2011. *Hukum Acara Perdata Toeri dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sopnar Maru Hutagalung. 2012. *Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sudikno Mertokusumo. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Sunarto. 2014. *Peran Aktif Hakim Dalam Perkara Perdata*. Jakarta: Prenada media Group.
- Tim penyusun kamus pusat pengembangan dan pembinaan bahasa. 1998. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Departemen pendidikan dan kebudayaan republik Indonesia.
- Urip Santoso. 2014. *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada media Group.
- Zainuddin Ali. 2016. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- 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 15 Tahun 2005 Tentang Jalan TOL

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.

C. Jurnal/Skripsi/Tesis

Ida Hanifah. Peran Dan Tanggung Jawab Negara Dalam Perlindungan Hukum Tenaga Kerja Indonesia yang Bermasalah Di luar Negeri. *De lega Lata : jurnal ilmu hukum*. Vol 5 No1.

Ismail Koto. 2021. Hate Speech Dan Hoax Ditinjau Dari Undang-Undang ITE Dan Hukum Islam. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi* Volume 2 Issue 1

Jarot Widya Muliawan. 2018. Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep 3 in 1 in The Land Acquisition. *Jurnal Hukum Peratun*. Volume 1. Nomor 2.

Marulak Pardede. 2016. Hak Menguasai Negara Dalam Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Peuntukannya. *Jurnal Penelitian Hukum DEJURE* . Vol.19 No. 4.

Muhammad Yusrizal. 2017. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *De Lega Lata* Volume 2 Nomor 1.

Rachmad Abduh. 2020. Kajian Hukum Rekam Medis Sebagai Alat Bukti Malapraktek Medis. *De Lega Lata* Volume 6 Nomor 1.

Rahmat Ramadhani. Penanggulangan Kejahatan Terhadap Tanah. *Jurnal EduTech*. Volume 2 Nomor 2.

Rahmat Ramadhani. 2020. Peran Politik Terhadap Pembangunan Hukum Agraria Nasional. *SOSEK Jurnal Sosial dan Ekonomi* Volume 1 Issue 1.

Rahmat Ramadhani. 2021. Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *SOSEK Jurnal Sosial dan Ekonomi* Volume 2, Nomor 1.

Trie Sakti. 2007. Permasalahan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Ilmiah BPN*. Vol. 8 Nomor 2.

Zainuddin. 2019. Eksekusi Terhadap Pembatalan Surat Izin Mendirikan Bangunan Pada Perkara Tata Usaha Negara. *De Lega Lata* Volume 4 Nomor 2.

D. Internet/Website

Himawan Arief Sugoto (Sekertaris Jenderal Kementerian ATR/BPN), Seminar: “Talk Show Bank Tanah di Masa Depan”, Chanel youtube Kementerian ATR/BPN, 03 November, 2020. Dapat diakses di <https://youtu.be/ZhsyanivuZ0>.

Sofyan Djalil (Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI), Seminar: “Ada Bank Tanah di UU Cipta Kerja, Kata Menterti ATR ini fungsinya” Chanel youtube CNBC Indonesia, 14 Oktober, 2020. Dapat diakses di <https://youtu.be/p8ELfGs10LE>.