

**ANALISIS PENETAPAN GANTI RUGI DALAM PENGADAAN  
TANAH UNTUK PEMBANGUNAN KEPENTINGAN UMUM  
(STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
SIMALUNGUN)**

**TESIS**

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Magister Hukum (M.H.)  
Program Studi Ilmu Hukum  
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*

**OLEH :**

**HOTMARIA SARIANI SILALAH**  
**1920010011**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2024**

**PENGESAHAN TESIS**

Nama : **HOTMARIA SARIANI SILALAH**  
Nomor Induk Mahasiswa : 1920010011  
Prodi : Magister Ilmu Hukum  
Judul Tesis : **ANALISIS PENETAPAN GANTI RUGI DALAM  
PENGADAAN TANAH UNTUK  
PEMBANGUNAN KEPENTINGAN UMUM  
(Studi pada Kantor Pertanahan Kabupaten  
Simalungun)**

Pengesahan Tesis

Medan, Juli 2024

Komisi Pembimbing

Pembimbing I

**Prof. Dr. TRIONO EDDY, S.H., M.Hum**

Pembimbing II

**Dr. DAYAT LIMBONG, S.H., M.Hum.**

**Diketahui**

Direktur

**Prof. Dr. TRIONO EDDY, SH., M.Hum**

Ketua Program Studi

**Dr. ALPI SAHARI, SH.M.Hum.**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PENGESAHAN**

**ANALISIS PENETAPAN GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH  
UNTUK PEMBANGUNAN KEPENTINGAN UMUM (Studi pada Kantor  
Pertanahan Kabupaten Simalungun)**

**HOTMARIA SARIANI SILALAH**

**1920010011**

Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Komisi Penguji yang dibentuk oleh Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Dinyatakan Lulus dalam Ujian Tesis dan berhak menyandang Gelar Magister Hukum (M.H)

Pada hari Rabu, 29 Desember 2021

**Komisi Penguji**

1. **Dr. JULI MOERTIONO, S.H., M.Kn**  
Ketua
2. **Assoc. Prof.Dr. H. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum**  
Sekretaris
3. **Dr. ALPI SAHARI, S.H., M.Hum**  
Anggota

1.   
2.   
3. 

**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

## PERNYATAAN

### ANALISIS PENETAPAN GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN KEPENTINGAN UMUM (STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIMALUNGUN)

Dengan ini peneliti menyatakan bahwa:

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh Gelar Magister Pada Program Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara merupakan hasil karya peneliti sendiri.
2. Tesis ini adalah asli belum pernah diajukan untuk mendapatkan Gelar Akademik(Sarjana, Magister, dan/atau Doktor), baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan lain.
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komite Pembimbing dan masukan Tim Penguji
4. Dalam Karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya peneliti sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, peneliti bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang peneliti sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Medan, 22 Juli 2024  
Penulis



**HOTMARIA SARIANI SILALAH**  
**NPM : 1920010011**

**ANALISIS PENETAPAN GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK  
PEMBANGUNAN KEPENTINGAN UMUM  
(STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIMALUNGUN)**

**HOTMARIA SARIANI SILALAHU**

**1920010011**

**ABSTRAK**

Tanah menjadi objek penting dalam kehidupan manusia, Mulai semenjak manusia lahir hingga matipun tanah akan terus menjadi bagian dari kehidupannya, sebab hal yang paling hakiki sekalipun yakni mati pun manusia butuh tanah. Demikian juga dalam pelaksanaan pembangunan Nasional khususnya pembangunan berbagai fasilitas penunjang kepentingan umum memerlukan bidang tanah yang sangat luas. Oleh karenanya tanah menjadi kebutuhan dasar manusia. Kebijakan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Metode penelitian dalam penulisan tesis ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Secara ringkas kesimpulan dari hasil pembahasan adalah pemberian ganti kerugian dilakukan dengan cara penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Kepentingan umum adalah kepentingan yang harus memenuhi peruntukannya (kepentingan bangsa, negara dan masyarakat) Pasal 1 butir 6 Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 menyatakan kepentingan umum adalah kepentingan negara, bangsa dan masyarakat yang harus di wujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan cara memutuskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanahnya dengan memberikan ganti kerugian yang layak. Dalam kegiatan pengadaan tanah tersangkut kepentingan dua pihak yakni instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui 4 tahapan sesuai dengan pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum pemerintah secara ekplisit dapat melakukan upaya ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman atau benda lainnya yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki, sedangkan ganti kerugian atas tanah diberikan kepada pemegang hak milik atau pengelola. Ganti kerugian atas tanah ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, pemukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat adat yang bersangkutan.

**Kata kunci: Kepentingan Umum, Hak atas Tanah, Ganti Rugi**

**ANALYSIS OF DETERMINING COMPENSATION IN LAND PROCUREMENT  
FOR PUBLIC INTEREST DEVELOPMENT  
(STUDY AT KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIMALUNGUN)**

**HOTMARIA SARIANI SILALAH**

**1920010011**

**ABSTRAK**

Land is an important object in human life. From the moment humans are born until they die, land will continue to be a part of their life, because the most essential thing, even when they die, humans need land. Likewise, in the implementation of national development, especially the construction of various facilities supporting the public interest, requires very large areas of land. Therefore, land is a basic human need. Policies in land procurement for development in the public interest are regulated in the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia, Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations (UUPA) and Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development for Public Interest, Presidential Regulation (Perpres) Number 148 of 2015 concerning the Fourth Amendment to Presidential Decree Number 71 of 2012 concerning the Implementation of Land Acquisition for Development in the Public Interest. The research method in writing this thesis is a normative juridical approach. In summary, the conclusion from the results of the discussion is that compensation is provided by means of appropriate and fair compensation to the parties entitled to it in the land acquisition process.

Public interests are interests that must fulfill their intended purpose (the interests of the nation, state and society) Article 1 point 6 of Law Number 2 of 2012 states that public interests are the interests of the state, nation and society which must be realized by the government and used as much as possible for prosperity People's Land Procurement is the activity of providing land for development in the public interest by severing the legal relationship between land rights holders and their land rights by providing appropriate compensation. In land acquisition activities, the interests of two parties are involved, namely the government agency that needs the land and the community whose land is needed for development activities. Land acquisition for public purposes is carried out through 4 stages in accordance with article 13 of Law Number 2 of 2012.

To acquire land for public purposes, the government can explicitly make efforts to provide compensation for building use rights or use rights to buildings, plants or other objects related to the land owned, while compensation for land is given to property rights holders or managers. Compensation for losses on customary land is provided in the form of replacement land, resettlement, or other forms agreed upon by the indigenous community concerned.

**Keywords: Public Interest, Land Rights, Compensation**

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur penulis haturkan kehadiran Tuhan yang Maha Kuasa, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Dimana penelitian ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan tugas Tesis di Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara sehubungan dengan itu maka disusunlah tesis ini dengan judul:

**“ANALISIS PENETAPAN GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH  
UNTUK PEMBANGUNAN KEPENTINGAN UMUM (Studi Pada Kantor  
Pertanahan Kabupaten Simalungun)”**.

Dengan selesainya Tesis ini, Penulis mengucapkan terima kasih secara khusus kepada Ibunda tercinta, karena beliau adalah matahari penulis dan inspirasi penulis. Pada kesempatan ini penulis juga mengucapkan terimah kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Agussani, MAP Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara atas kesempatan serta pasilitas yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program pascasarjana ini.
2. Bapak Prof. Dr. H. Muhammad Arifin, S.H, M.Hum Selaku Wakil Rektor I Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

3. Bapak Dr. Syaiful Bahri, M.AP selaku Direktur Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Dr. Alpi Sahari, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak Prof. Dr. H. Triono Eddy, S.H., M.Hum selaku eks Ketua Program studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara sekaligus sebagai dosen Pembimbing I Penulis.
6. Bapak Dr. Dayat Limbong, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing II Penulis.
7. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kota Kabupaten Simalungun seluruh staff
8. Suami tercinta yang senantiasa memberikan dukungan beserta seluruh keluarga besar yang tidak bisa saya ucapkan satu persatu.
9. Bapak Ibu Dosen dan seluruh serta segenap karyawan dan karyawan Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang banyak memberikan bantuan dalam menyelesaikan Tesis ini.
10. Seluruh kawan seperjuangan Kelas A1 Reguler Pacasarjana Ilmu Hukum 2019 dan kelas Bagian Hukum Adminstrasi Negara.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karna itu, Penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan tesis ini.

Semoga kehadiran tesis ini bermanfaat adanya bagi setiap pembaca. Semua pihak yang terlibat dan telah membantu penulis sejak penulis mulai kuliah, hingga selesainya tesis ini dibuat, semoga senantiasa Tuhan Yang Maha Esa limpahkan rezki, nikmat kesehatan dan iman, serta pahala, kepada Bapak, Ibu, Abang, Kakak, dan teman-teman semua yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu dalam lembaran sepatah kata pengantar tesis ini.

Medan, November 2021  
Penulis

**HOTMARIA SARIANI SILALAH**  
**192001001**

## DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN PENGUJI.....	
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING.....	
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN .....	
ABSTRAK .....	i
ABSTRACK .....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah.....	12
1. Rumusan Masalah .....	12
2. Ruang lingkup masalah .....	13
C. Tujuan Penelitian.....	13
D. Manfaat Penelitian.....	14
E. Keaslian Penelitian .....	15
F. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual .....	16
1. Kerangka Teori.....	16
2. Kerangka Konseptual .....	23
G. Metode Penelitian.....	31
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian .....	31
2. Sifat Penelitian .....	31
3. Sumber Data penelitian .....	32
4. Alat dan Teknik Pengumpulan Data.....	33
5. Analisis Data .....	34
BAB II PENGATURAN HUKUM UNTUK DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBENGUAN KEPENTINGAN UMUM.....	35

A. Tahap Perencanaan.....	44
B. Tahap Persiapan .....	44
C. Tahap Pelaksanaan .....	45
D. Tahap Penyerahan Hasil.....	45
E. Jalan Tol.....	52
<b>BAB III PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PELEPASAN</b>	
<b>HAK ATAS TANAH DALAM UPAYA PENGADAAN TANAH</b>	
<b>UNTUK PEMBANGUNAN.....</b>	<b>54</b>
A. Peran Badan Pertanahan dalam Pelepasan Hak atas Tanah .....	55
B. Satuan Tugas Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol	
Indrapura-Kisaran.....	64
<b>BAB IV PENENTUAN NILAI GANTI RUGI DALAM PELEPASAN HAK</b>	
<b>ATAS TANAH PADA LOKASI PEMBANGUNAN JALAN TOL</b>	
<b>INDRAPURA-KISARAN .....</b>	<b>76</b>
A. Pengaturan Hukum Penetapan Nilai Hasil Ganti Rugi Pada Pembanguna	
Jalan Tol Indrapura-Kisaran.....	76
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>86</b>
A. Kesimpulan .....	86
B. Saran .....	87
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>89</b>

## **BAB I**

### **A. Latar Belakang**

Kehidupan manusia tidak dapat terlepas dari dirinya tidak tergantung dan lepas dari tanah. Mulai semenjak manusia lahir hingga matipun tanah akan terus menjadi bagian dari kehidupannya, sebab hal yang paling hakiki sekalipun yakni mati pun manusia butuh tanah. Demikian juga dalam pelaksanaan pembangunan Nasional khususnya pembangunan berbagai fasilitas penunjang kepentingan umum memerlukan bidang tanah yang sangat luas. Oleh karenanya tanah menjadi kebutuhan dasar manusia.

Kebijakan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Metode penelitian dalam penulisan tesis ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Secara ringkas kesimpulan dari hasil pembahasan adalah pemberian ganti kerugian dilakukan dengan cara penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Pembangunan yang dilakukan oleh bangsa Indonesia meliputi berbagai aspek kehidupan diantaranya ideologi, politik, ekonomi, sosial budaya, pertahanan dan

keamanan. Dalam era globalisasi hari ini, pembangunan pada bidang ekonomi, transportasi dan telekomunikasi telah menempatkan diri dalam perkembangan yang sangat pesat, seiring dengan semakin berkembangnya ilmu pengetahuan dan teknologi. Perkembangan pembangunan tersebut dilakukan dengan menggunakan kemajuan dibidang ilmu pengetahuan dan teknologi ditunjukkan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.<sup>1</sup> Berdasarkan perspektif tersebut, maka menjadi sebuah keniscayaan bahwa pembangunan yang dilakukan harus senantiasa berasaskan kesejahteraan masyarakat.<sup>2</sup>

Dalam rangka untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, pemerintah perlu mengadakan pembangunan dalam segala aspek kehidupan masyarakat. Salah satu upaya pemerintah dalam rangka pembangunan nasional adalah pembangunan untuk kepentingan umum, seperti pembangunan jalan raya, pemukiman rakyat, pasar tradisional, pembangunan gedung mall,<sup>3</sup> kereta api, bendungan, waduk dan lain-lain.

Terpilihnya Joko Widodo sebagai Presiden Republik Indonesia pada tahun 2014 silam, berdampak sangat luas dan signifikan terhadap perbaikan maupun pembangunan infrastruktur di berbagai daerah di Indonesia. Pembangunan infrastruktur jalan, jalan tol, jalan kereta api, waduk, bendungan, semakin banyak

---

<sup>1</sup>Sudarto, 1983, *Hukum Pidana Dan Perkembangan Masyarakat, Kajian Terhadap Pembangunan Hukum Pidana*, Bandung: Sinar Baru, hlm. 27-28.

<sup>2</sup>Fita Kumala Pawestri, Prinsip Keadilan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Ruas Bawen-Salatiga Di Wilayah Kota Salatiga. *Skripsi*. Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, 2017, hlm. 1.

<sup>3</sup>Yul Ernis, "Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", melalui [https://www.bphn.go.id/data/documents/la-akhir\\_mbak\\_yul.pdf](https://www.bphn.go.id/data/documents/la-akhir_mbak_yul.pdf)., diakses tanggal 15 Februari 2021.

yang dibangun dengan menghabiskan dana mencapai ribuan triliun. Selama ini pembangunan infrastruktur hanya banyak terpusat di pulau Jawa saja, namun di era Joko Widodo, pembangunan infrastruktur lebih banyak dilakukan diluar pulau Jawa sebagai wujud pemerataan pembangunan. Salah satu pembangunan yang sangat masih di era kepemimpinan Joko Widodo sebagai Presiden dalam 2 (dua) periode jabatannya adalah pembangunan jalan tol.

Maraknya pembangunan jalan tol sebagai sarana untuk mendukung jalan umum yang sudah mulai tidak memadai lagi karena semakin banyaknya jumlah kendaraan bermotor setiap tahun. Sumber daya manusia (SDM) masyarakat Indonesia sebenarnya cukup baik, namun akan lebih baik lagi bila didukung dengan infrastruktur yang baik khususnya jalan tol guna mendukung transportasi barang dan jasa. Berdasarkan hal itu, maka jalan tol menjadi pilihan utama dalam memberikan dukungan transportasi barang dan jasa dengan cepat dan tepat waktu sampai tujuan.<sup>4</sup>

Pembangunan jalan tol di era Joko Widodo yang terkenal adalah dicanangkannya Proyek Jalan Tol Trans Sumatera (PJTTS) yang membentang dari Aceh hingga Bakauheni provinsi Lampung. Hingga saat ini pembangunan jalan tol tersebut masih tetap dilakukan karena beberapa jalan tol yang akan menghubungkan antara Aceh dan Lampung tersebut, masih beberapa trase lagi yang belum tersambung. Paling tidak, ada 6 (enam) alasan yang diapungkan oleh pemerintah terkait dengan proyek mercu suar Jalan Tol Trans Sumatera (JTTS) tersebut, yaitu:

---

<sup>4</sup>Fita Kumala Pawestri, *Op. Cit.*, hlm. 2.

1. Pulau Sumatera merupakan satu dari ribuan pulau di Indonesia dengan beragam potensi alam dan komoditas yang melimpah mulai dari karet, sawit, kopi, minyak bumi, batu bara, serta gas bumi yang dihasilkan oleh alam Sumatera.
2. Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat bahwa pulau Sumatera merupakan kontributor PDB terbesar kedua setelah pulau Jawa dengan kontribusi sebesar 22, 21% pada tahun 2015.
3. Digadang-gadang, pulau Sumatera akan menjadi penopang pertumbuhan Produk Domestik Bruto dalam jangka menengah ketika pulau Jawa mengalami *declining period*.
4. Mempersingkat waktu tempuh.
5. Menghubungkan pusat-pusat pertumbuhan ekonomi utama untuk memaksimalkan *supply chain systems*.
6. Peningkatan nilai properti dan potensi pengembangan perumahan.<sup>5</sup>

Faktor penting pembangunan jalan tol trans Sumatera adalah untuk meningkatkan daya saing ekonomi, distribusi barang dan jasa secara cepat, menciptakan lapangan kerja sehingga tingkat pengangguran dapat ditekan serendah mungkin, serta peningkatan penerimaan pajak bagi Negara dengan dibangunnya berbagai *rest area* di sepanjang jalan tol yang diisi oleh pelaku usaha kecil menengah (UKM).

---

<sup>5</sup>Rafida Ulfa, “6 Alasan Pentingnya Jalan Tol Trans Sumatera”, melalui <https://economy.okezone.com/read/2018/09/20/320/1953072/6-alasan-pentingnya-jalan-tol-trans-sumatera>, diakses tanggal 19 Februari 2021.

Pembangunan jalan tol tentunya akan membutuhkan pengadaan tanah yang tidak sedikit sebagai sarana jalan tol tersebut. Berdasarkan kebutuhan tersebut, maka diperlukan tanah yang luas dan panjangnya disesuaikan dengan rencana jalan tol tersebut. Tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi manusia, karena sebagian besar kehidupan manusia memang sangat bergantung pada tanah. Tanah dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen yang dapat dicadangkan untuk kehidupan di masa mendatang (investasi). Dewasa ini, ketersediaan tanah negara yang bebas atau tidak dimiliki/diduduki orang atau pihak yang berkepentingan semakin terbatas.<sup>6</sup>

Lahan tanah yang kian terbatas jumlahnya, namun jalannya roda pembangunan tetap harus dilanjutkan demi tercapainya cita-cita masyarakat yang adil dan makmur. Hal ini dikarenakan setiap pembangunan dipastikan akan ada pembangunan secara fisik yang memerlukan tanah. Artinya setiap kegiatan pembangunan baik untuk kepentingan umum maupun swasta, selalu membutuhkan tanah sebagai wadahnya. Hal ini tentu saja memerlukan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum atau pembangunan.<sup>7</sup>

Pembangunan nasional untuk kepentingan umum seperti jalan tol ini memerlukan lahan yang sangat luas serta pemiliknya pun sangat banyak dan beragam, mulai dari lahan milik rakyat, milik pemerintah dan juga milik swasta. Untuk memenuhi kebutuhan tanah tersebut dilakukan pembebasan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di

---

<sup>6</sup>Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Kebijakan Tanah*, Yogyakarta: Mitra, hlm. 208.

<sup>7</sup>Birman Simamora, "Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Pekanbaru-Kandis-Dumai", dalam *Jurnal Hukum Respublica*, Vol. 17, No. 1, Tahun 2017, hlm. 171.

dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan hukum tanah nasional.<sup>8</sup> Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Pasal 2 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menggariskan bahwa “Hak menguasai Negara tersebut, memberi wewenang kepada negara, diantaranya untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa”.

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal di atas, maka dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA diatur bahwa: “Atas dasar hak menguasai Negara sebagai 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”.

Macam-macam hak tanah seperti termaktub dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang dijelaskan dalam Pasal 6 ayat (1) UUPA menyiratkan bahwa tanah mempunyai fungsi sosial.<sup>9</sup> Berdasarkan penjelasan Pasal 6 UUPA itu, maka dapat disimpulkan bahwa didalam hak milik seseorang itu terkandung hak dari

---

<sup>8</sup>Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

<sup>9</sup>Penjelasan Pasal 6 tersebut menentukan: “Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara, tetapi dalam pada itu ketentuan tersebut tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memerhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya”.

masyarakat.<sup>10</sup> Apabila dicermati dalam Pasal 6 UUPA tersebut, maka tampak beberapa hal yang dapat dipandang sebagai sifat dari fungsi sosial hak milik atas tanah yang dimaksudkan sebagai penegasan pokok pembatasan kebebasan individu.<sup>11</sup>

Apalagi dengan maraknya pembangunan yang dilakukan saat ini, maka kebutuhan akan tanah semakin penting. Pada sisi lain tanah juga sebagai *capital asset* merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang tentunya memiliki posisi urgen sekaligus sebagai bahan dagangan yang sangat dicari serta menjadi objek spekulasi.<sup>12</sup>

Meskipun pembangunan fisik di berbagai pelosok tanah air sangat gencar dilakukan serta memerlukan pengadaan tanah, namun pemerintah tidak dapat mengambil begitu saja meski dengan alasan pembangunan. Ada hak asasi warga negara yang akan dilanggar oleh pemerintah apabila ada pengambilan secara paksa tanah milik rakyat. Sebagai negara yang memegang prinsip *rule of law* yang menjamin perlindungan hak asasi manusia, maka pemerintah diwajibkan untuk mengikuti mekanisme yang berlaku dalam aturan perundang-undangan. Berdasarkan kebutuhan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut, maka

---

<sup>10</sup>AP. Parlindungan, 1994, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Land Reform*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 87l.

<sup>11</sup>Eva Fajriantina Lova, Moh. Fadli, Hariyanto Susilo, "Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Infrastruktur Jalan Tol Oleh Badan Usaha Milik Negara (Persero)". *Artikel*. Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2016, hlm. 4.

<sup>12</sup>Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia, hlm. 64.

ditegaskan dalam ketentuan Pasal 6 UUPA bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.<sup>13</sup>

Sifat fungsi sosial tanah antara lain:

1. Penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaan tanahnya, sifat dan tujuan pemberian haknya sehingga menurut UUPA tanah yang ditelantarkan adalah bertentangan dengan fungsi sosial;
2. Penggunaan tanah harus sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan oleh pemerintah;
3. Jika kepentingan umum menghendaki didesaknya kepentingan individu sehingga mengalami kerugian maka kepadanya harus diberikan ganti kerugian;
4. Tanah bukan barang komoditi perdagangan sehingga tidak dibenarkan menjadikan tanah sebagai objek spekulasi.<sup>14</sup>

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang bermaterikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang hak untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dibebani hak. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang

---

<sup>13</sup>Maria Regina Anindya Aristika Nia, "Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Tol Dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Di Kota Malang". *Artikel*. Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2017, hlm. 2.

<sup>14</sup>Yusriadi, 2010, *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, Yogyakarta: Genta Publishing, hlm. 32.

kemudian menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>15</sup>

Pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol yang diperuntukkan bagi kepentingan umum, seringkali menimbulkan sengketa antara pemilik tanah dengan pemerintah. Pemilik tanah merasa tidak sesuai atau cocok dengan harga yang ditawarkan atau ditetapkan sebagai ganti rugi oleh lembaga pengadaan tanah.<sup>16</sup> Pada sisi lain tim penilai merasa harga yang ditawarkan telah sesuai dengan aturan yang ada dengan melihat berbagai sisi.

Ganti rugi pada hakikatnya adalah sebagai bagian dari konsekuensi yang melekat pada pengadaan tanah itu sendiri. Dalam Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pada Pasal 1 ayat (3) menyatakan bahwa: “Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benad-benda yang berkaitan dengan tanah”.

Pasal 1 ayat (11) menjelaskan terkait dengan pengertian ganti rugi, yakni “Penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman,

---

<sup>15</sup>Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jilid 1, Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi, hlm. 35.

<sup>16</sup>Hal ini dipengaruhi oleh harga tanah yang akan terus melambung tinggi, sehingga tanah tidak lagi menjadi nilai sosial bagi pemiliknya, namun sudah berubah menjadi nilai ekonomis. Akhirnya adalah arti penting tanah bagi pemegang hak atas tanah inilah yang kemudian berpengaruh besar atas terselenggaranya pembangunan yang berkelanjutan. Rizky Amalia, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Terkait Dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, dalam *Jurnal Yuridika*, Vol. 27, No. 3, September-Desember 2012, hlm. 268-269.

dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah”.

Pembangunan jalan tol yang ada di Sumatera Utara dalam 6 tahun terakhir begitu banyak dilaksanakan oleh pemerintah. Tercatat jalan tol ruas Medan-Binjai, Binjai-Langsa, Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi, Tebing Tinggi-Pematang Siantar- Parapat-Sibolga, Tebing Tinggi-Indrapura, Indrapura-Kisaran, Kisaran-Rantau Prapat. Pembangunan jalan tol tersebut tentunya memerlukan pengadaan tanah yang tidak sedikit, karena panjangnya mencapai puluhan kilometer. Banyak tanah negara, tanah milik rakyat, milik BUMN, serta milik perusahaan swasta yang menjadi rencana jalur jalan tol.

Proyek pembangunan jalan tol Indrapura- Kisaran merupakan bagian dari proyek jalan tol Trans Sumatera dari Aceh hingga Lampung. Panjang jalan tol Indrapura-Kisaran sekitar 48 kilometer, tentunya membutuhkan lahan yang tidak sedikit. Untuk Kabupaten Simalungun ada di 2 (dua) desa, yaitu desa Huta Parik Kec. Ujung Padang dan desa Talun Saragih Kecamatan Bosar Maligas. Untuk Desa Huta Parik Kecamatan Bosar Maligas ada 73 persil yang akan dibebaskan.

Terhadap 73 persil tanah yang akan dibebaskan tersebut, tentunya harus ada ganti rugi yang tidak merugikan pemilik hak atas tanah tersebut. Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum mengisyaratkan bahwa “ganti rugi dibatasi sebagai penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah,

bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah”.

Pemakaian istilah ganti rugi dimaksud adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya haknya tersebut. Terkait ganti kerugian menjadi komponen penting dan sangat sensitif dalam proses pengadaan tanah. Masalah terbesar dari ganti rugi hak atas tanah adalah terkait dengan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang memakan waktu serta proses yang panjang serta berlarut-larut (*time consuming*) akibat tidak ditemukan kesepakatan di antara para pihak yang saling terkait.<sup>17</sup>

Bentuk kerugian yang ditawarkan seharusnya tidak hanya ganti kerugian fisik yang hilang (tanah), tetapi juga menghitung ganti kerugian non fisik seperti pemulihan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang dipindahkan ke lokasi yang baru. Artinya pemberian ganti kerugian itu harusnya membawa dampak yang menguntungkan kepada pemegang hak atas tanah yang telah kehilangan haknya tersebut, atau minimal sama pada waktu sebelum terjadinya kegiatan pembangunan.<sup>18</sup>

Berdasarkan hal tersebut, maka diperlukan perkiraan nilai tanah dimaksudkan untuk mendapatkan gambaran awal nilai tanah yang terkena rencana pembangunan jalan tol, yang didasarkan pada pendekatan/perkiraan Nilai Penggantian Wajar (NPW). Nilai Penggantian Wajar adalah nilai untuk

---

<sup>17</sup>Agus Yafli Tawas, “Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Martadinata Paal Dua Di Kota Manado)”, melalui <http://repo.unsrat.ac.id/ideprint/440>, diakses tanggal 6 Maret 2021.

<sup>18</sup>Maria S.W. Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan, antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Penerbit Kompas, hlm. 200.

kepentingan pemilik yang didasarkan dengan nilai pasar atas suatu kepemilikan dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan oleh adanya pengambil alihan hak atas kepemilikan dimaksud. Nilai Penggantian Wajar (NPW) diartikan sama dengan Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Timbulnya permasalahan tidak terlepas dari penentuan besarnya ganti rugi dari pemerintah yang membutuhkan tanah. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum didasarkan atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, di dalam Pasal 49 disebutkan bahwa Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pelaksanaan Pengadaan tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Susunan keanggotaan pelaksanaan pengadaan tanah ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah yang berunsurkan paling kurang pejabat yang membidangi urusan pengadaan tanah di lingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional; Kepala Kantor Pertanahan setempat pada lokasi pengadaan tanah; Pejabat satuan kerja perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan; Camat setempat pada lokasi pengadaan tanah; dan Lurah/kepala desa atau nama lain pada lokasi pengadaan tanah.

Berdasarkan hal di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk tesis, yang diberi judul **“Analisis Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun)”**.

## **B. Perumusan Masalah**

### **1. Rumusan Masalah**

Masalah dapat dirumuskan sebagai satuan pernyataan lebih baik, dengan satu pertanyaan ini adalah untuk mengontrol hasil penelitian. Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum dalam Pengadaan Tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum ?
2. Bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional dalam pelepasan hak atas tanah dalam upaya pengadaan tanah untuk pembangunan ?
3. Bagaimana penetapan nilai ganti rugi dalam pelepasan hak atas tanah pada lokasi pembangunan jalan tol Indrapura-Kisaran?

### **2. Ruang Lingkup Masalah**

Guna mendapatkan gambaran yang jelas dan menghindari terjadinya kesalahpahaman tentang pokok pembahasan yang dibahas, maka penulis memandang perlu adanya pembatasan masalah adapun yang menjadi ruang lingkup dalam penulisan Tesis ini adalah pembahasan mengenai analisis penetapan ganti rugi yang diakibatkan oleh pembangunan jalan tol Indrapura-kisaran di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun.

Penelitian ini digunakan guna menambah wawasan dalam proses pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum agar tidak mengakibatkan kerugian bagi masyarakat.

### **C. Tujuan Penelitian**

Setiap penelitian dipastikan memiliki tujuan tertentu. Bertitik-tolak pada rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui konsep pelepasan hak atas tanah dalam upaya pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.
2. Untuk menganalisis peran Badan Pertanahan Nasional dalam pelepasan hak atas tanah dalam upaya pengadaan tanah untuk pembangunan.
3. Untuk menganalisis penentuan nilai ganti rugi dalam pelepasan hak atas tanah pada lokasi pembangunan jalan tol Indrapura-Kisaran.

### **D. Manfaat Penelitian**

Faedah penelitian diharapkan dapat memberikan mamfaat baik secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut:

#### **1. Manfaat secara teoritis**

- a. Penelitian ini sebagai pengetahuan dalam bidang hukum Administrasi Negara dan hukum agraria Khususnya mengenai kebijakan penyelenggara Negara dalam memberikan ganti kerugian atas pengadaan tanah bagi kepentingan umum
- b. Agar dapat bersama mencegah terjadinya mafia tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

- c. Secara praktis penelitian ini diharapkan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum khususnya Hukum Pertanahan serta untuk pengembangan penyusunan peraturan perundang-undangan terkait dengan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah untuk kepentingan umum khususnya untuk pengadaan tanah pembangunan jalan tol serta prosedur pemberian ganti kerugian.

## **2. Manfaat secara praktis**

- a. Berbagai sumbangan pemikiran terhadap kepentingan Negara, Bangsa, dan pembangunan serta memberikan manfaat kepada masyarakat agar dapat memahami pelepasan tanah bagi kepentingan umum
- b. Bagi mahasiswa fakultas hukum untuk dijadikan sebagai bahan acuan melihat perkembangan hukum agraria dalam optimalisasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
- c. Penelitian ini diharapkan memberikan masukan kepada pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum khususnya jalan tol, terutama bagi Badan Pertanahan Nasional.

## **E. Keaslian Penelitian**

## **F. Kerangka Teori dan Konsep**

Dalam kepustakaan, *power* diterjemahkan sebagai kekuasaan, sedang *authority* diterjemahkan sebagai wewenang. Kekuasaan, kekuatan dan wewenang

berkaitan erat dengan paksaan yang antara lain terwujud dalam sanksi hukum. Kekuasaan merupakan kesepadanan dari wewenang. Dalam hukum, wewenang ini sah jika dijalankan menurut hukum. Secara istimewa, wewenang dimiliki oleh negara. Sehingga, negara berhak menuntut kepatuhan.<sup>19</sup> Oleh karena itu, wewenang atau kekuasaan negara berada dalam lingkup hukum publik. Kekuasaan berkaitan juga dengan lingkup hukum perdata, yaitu: kecakapan dan kemampuan melakukan sesuatu (*bekwaam dan bekvougd*).

### 1. Kerangka Teori

Ilmu hukum selalu berkaitan dengan teori hukum dalam perkembangannya. Secara sederhana dapat dikatakan, ada 2 (dua) variabel atau lebih yang telah diuji keberannya yang kemudian dikenal sebagai teori.<sup>20</sup> Teori itu menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi.<sup>21</sup> Teori itu merupakan tujuan akhir dari ilmu pengetahuan. Batasan dan sifat hakikat suatu teori adalah: “seperangkat konstruk (konsep), batasan, dan proposisi yang menyajikan suatu pandangan sistematis tentang fenomena dengan merinci hubungan-hubungan antar variabel dengan tujuan menjelaskan dan memprediksikan gejala itu.<sup>22</sup>

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Kepastian Hukum, Teori Keadilan Hukum serta Teori Perlindungan Hukum.

---

<sup>19</sup> Abdul Gani dalam Padmo Wahyono, Masalah Ketatanegaraan Indonesia Dewasa Ini, Galia Indonesia, Jakarta, 1986, hlm. 157

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto, 2001, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 30.

<sup>21</sup> J.J.J. M. Wuisman, 1996, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Jilid I, Jakarta: UI Press, hlm. 203.

<sup>22</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet. I, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 42.

### **a. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi Tertentu:

- 1) Tersedianya aturan-aturan yang jelas (jernih) konsisten dan mudah di peroleh diterbitkan oleh dan diakui karena kekuasaan negara
- 2) Instansi-instansi penguasaan atau pemerintah menerapkan aturan aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk kepadanya dan taat kepadanya
- 3) Warga secara prispil menyesuaikan secara perilaku mereka terhadap aturan tersebut .
- 4) Hakim-Hakim peradilan yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.

Teori kepastian hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak atas asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan umum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang dapat melindungi suatu hal lain, peran pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai haknya dan adanya intruksi yang jelas bagi pemerintah, hal ini diwujudkan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster*, sehingga dapat menjadi terwujud kepastian hukum.

## b. Teori Keadilan Hukum

Teori Keadilan Hukum dipelopori oleh Aristoteles.<sup>23</sup> Pandangan-pandangan Aristoteles tentang keadilan dalam dibaca dalam karyanya *Nichomachean Ethics, Politics, and Rethoric*. Lebih khususnya, dalam buku *Nichomachean Ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan, yang berdasarkan filsafat umum Aristoteles, mesti dianggap sebagai inti dari filsafat hukumnya, “Karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan. Hal yang sangat penting untuk dipahami dari pandangannya adalah pendapat bahwa keadilan mesti dipahami dalam pengertian kesamaan. Aristoteles membuat perbedaan penting antara kesamaan numerik dan kesamaan proporsional. Kesamaan numerik mempersamakan setiap manusia sebagai satu unit. Inilah yang sekarang biasa dipahami tentang kesamaan dan yang dimaksudkan ketika mengatakan bahwa semua warga negara adalah sama di depan hukum. Kesamaan proporsional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuannya, prestasinya, dan sebagainya. Dari perbedaan ini Aristoteles menghadirkan banyak kontroversi dan perbedaan seputar keadilan.<sup>24</sup> Aristoteles dalam bukunya *Rhetorica* mengatakan bahwa

---

<sup>23</sup>Menurut Aristoteles, keadilan adalah suatu kebijakan politikan yang aturan-aturannya menjadi dasar dari peraturan negara dan aturan-aturan ini merupakan ukuran tentang apa yang hak. Aristoteles mendekati masalah keadilan dari segi persamaan. Asas ini menghendaki agar sumber daya di dunia ini diberikan atas asas persamaan kepada anggota-anggota masyarakat atau negara. Menurut Aristoteles, kedua-duanya mengikuti asas antara keadilan distributif dan kolektif. Menurut Aristoteles, kedua-duanya mengikuti asas persamaan, yang dikatakannya harus ada persamaan dalam bagian yang diterima oleh orang-orang, oleh karena rasio dari yang dibagi harus sama dengan risiko dari orang-orangnya; sebab apabila orang-orangnya tidak sama, maka di situ tidak akan ada bagian yang sama atau orang-orang yang tidak sama menerima bagian yang sama, maka timbullah sengketa. Lihat Satjipto Rahardjo, 2001, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 163.

<sup>24</sup>Carl Joachim Friedrich, 2004, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Bandung: Nuansa dan Nusamedia, hlm. 24.

tujuan dari hukum adalah menghendaki keadilan semata-mata dan isi dari pada hukum ditentukan oleh kesadaran mengenai apa yang dikatakan adil dan apa yang dikatakan tidak adil.<sup>25</sup>

Secara analitis, keadilan dapat dibagi dalam komponen prosedural dan substantif atau keadilan formil dan keadilan materil. Komponen prosedural atau keadilan, Prosedural *justice* atau keadaan formil atau keadilan prosedural, diekspresikan dalam penerapan penyelesaian sengketa atau prosedur pengambilan keputusan. Tolak ukurnya jelas ketaatan kepada hukum beracara.<sup>26</sup> Artinya keadilan prosedural merupakan keadilan yang terjadi apabila seseorang melaksanakan perbuatan sesuai dengan tata cara yang diharapkan.<sup>27</sup>

Subekti mengatakan bahwa hukum itu mengabdikan pada tujuan negara yang dalam pokoknya yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan untuk rakyatnya. Tujuan negara tersebut dengan menyelenggarakan keadilan dan ketertiban, syarat-syarat yang pokok untuk mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan. Artinya, bahwa keadilan dapat digambarkan sebagai suatu keadaan keseimbangan yang membawa ketentraman dalam hati seseorang, dan jika diusik atau dilanggar akan menimbulkan kegelisahan atau kegoncangan. Berdasarkan penjelasan tersebut maka hukum tidak saja harus mencari keseimbangan antara berbagai kepentingan yang bertentangan satu sama lain, untuk mendapatkan keadilan tetapi pada pokoknya harus juga mendapatkan keseimbangan antara

---

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm.

<sup>26</sup> Dewa Gede Atmadja, 2013, *Filsafat Hukum Dimensi Tematis dan Historis*, Malang: Setara Press, Cet. 1, hlm. 76.

<sup>27</sup> Andi Sitti Saidah Nurfaradiba, *Op. Cit.*, hlm. 48.

tuntutan keadilan tersebut dengan tuntutan ketertiban atau kepastian hukum.<sup>28</sup> Hal itu sesuai dengan pendapat J. Van Kan yang menyatakan bahwa hukum bertujuan untuk menjaga kepentingan tiap-tiap manusia supaya kepentingan-kepentingan itu tidak dapat diganggu. Jelas disini, bahwa hukum memiliki tugas untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam masyarakat.<sup>29</sup>

Menurut teori ini hukum mempunyai tugas suci dan luhur yaitu dengan memberikan keadilan kepada setiap orang yang berhak menerima serta memerlukan peraturan tersendiri bagi tiap-tiap kasus, sesuai dengan permasalahan penelitian ini yaitu terkait dengan keadilan yang harus diterima bagi pemilik hak atas tanah, yang tanahnya terkenal proyek jalan tol. Meskipun pemerintah berdalih dilindungi oleh undang-undang dalam setiap gerak langkahnya, namun pemerintah juga tidak dibenarkan untuk mengabaikan hak-hak pemilik hak atas tanah. Pemilik hak atas tanah wajib menerima ganti rugi yang layak dan pantas, karena telah kehilangan aset berharganya yang bisa saja merupakan tempatnya mencari nafkah.

### **c. Teori Perlindungan Hukum**

Teori Perlindungan Hukum sebagaimana yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, dimana keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan

---

<sup>28</sup>C.S.T. Kansil, 1986, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, hlm. 41.

<sup>29</sup>Sukarno, Aburaera, et.al., 2015, *Filsafat Hukum Teori dan Praktik*, Jakarta: Kencana, Cet. 1, hlm. 111.

manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif; umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.<sup>30</sup>

Menurut Fitzgerald, bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatai berbagai kepentingan di lain pihak.<sup>31</sup> Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.<sup>32</sup> Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Tujuan perlindungan hukum diharapkan untuk memperoleh keadilan yang hakiki (*real justice*) atau keadilan yang responsif, akomodatif bagi kepentingan hukum yang sifatnya komprehensif, baik dari aspek pidana maupun dari aspek perdata dan aspek administratif, oleh karena itu mencapai keadilan yang responsif

---

<sup>30</sup>Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 39.

<sup>31</sup>Satjipto Rahardjo, *Op. Cit.*, hlm. 53.

<sup>32</sup>*Ibid*, hlm. 69.

perlu adanya kesadaran hukum dari seluruh lapisan masyarakat yang meliputi instansi pemerintah maupun masyarakat untuk mematuhi hukum itu sendiri

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Menurut Subekti sebagaimana dikutip oleh Sudikno Mertokusumo, bahwa tujuan hukum itu mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.<sup>33</sup>

Perlindungan hukum pada dasarnya difungsikan sebagai suatu keadaan terhadap keberadaan hukum itu sendiri dalam hal mengatur hubungan-hubungan yang terdapat di dalam masyarakat. Jadi pada dasarnya membicarakan hukum sama dengan membicarakan pengertian hukum itu sendiri, karena merupakan elemen-elemen daripada tujuan hukum itu sendiri.<sup>34</sup> Perlindungan hukum adalah suatu keadaan yang menyangkut penyelenggaraan kehidupan manusia sebagai kehidupan bersama. Keadaan tertib yang umum menyiratkan suatu keteraturan yang diterima secara umum sebagai suatu kepantasan minimal yang diperlukan, supaya kehidupan bersama tidak berubah menjadi anarkis. Masalah perlindungan hukum sering dibahas dengan menggunakan istilah yang berbeda-beda oleh berbagai penulis. Ada yang menyebutkan sebagai suatu sebab bagi keadaan

---

<sup>33</sup>Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hlm. 57.

<sup>34</sup>Martiman Prodjohamidjojo, 2001, *Penerapan Pembuktian Terbalik Dalam Kasus Korupsi*. Bandung: Mandar Maju, hlm. 21.

damai, ada juga yang menyebutnya sebagai akibat daripada kepastian hukum. Apapun pengertian yang digunakan untuk perlindungan hukum maka tujuan yang utama adalah untuk mencapai ketertiban umum.

Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi teori perlindungan hukum; meliputi:

1. Adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan;
2. Subjek hukum; dan
3. Objek perlindungan hukum.<sup>35</sup>

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Teori perlindungan hukum apabila dikaitkan dengan penelitian ini ditujukan kepada pemilik hak atas tanah. Pemilik hak atas tanah harus diberikan perlindungan dari harga tanah yang diganti rugi oleh Negara. Ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol juga harus memberikan keuntungan bagi pemilik hak atas tanah. Ganti rugi yang diberikan bukan berarti harus merugikan pemilik hak atas tanah, namun semestinya memberikan keuntungan baginya.

## **2. Kerangka konsep**

---

<sup>35</sup>Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, Edisi 1, Cet. ke1, hlm. 263.

### a. Konsep Ganti Rugi atas Tanah

Istilah ganti rugi secara umum disebut sebagai pemberian kompensasi (secara global). Ganti rugi adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas peralihan haknya tersebut.<sup>36</sup>

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mendefinisikan ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Implikasi yuridis terkait dengan perbuatan hukum pelepasan hak atas tanah maupun pelepasan hak atas tanah sama, yakni hapusnya hak atas tanah dari subjek hukum yang bersangkutan dan status hukum objek tanahnya menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 juncto Pasal 4 UUPA. Hal terpenting dari aktivitas atau perbuatan hukum pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan adalah keperluan tanah dari pemerintah (atas nama negara) untuk aktivitas atau kegiatan yang bersifat kepentingan umum dimana tidak tersedia tanah yang dikuasai oleh negara, sehingga pemerintah atas nama negara harus melakukan kebijakan untuk mengambil tanah hak.<sup>37</sup>

Kerugian menurut Setiawan adalah kerugian nyata yang terjadi karena wanprestasi. Adapun besarnya kerugian ditentukan dengan membandingkan keadaan kekayaan setelah wanprestasi dengan keadaan jika sekiranya tidak terjadi

---

<sup>36</sup>Bernhard Limbong, 2010, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Margaretha Pustaka, hlm. 186.

<sup>37</sup>Dekie GG Kasenda, "Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", dalam *Jurnal Morality*, Vol. 2, No. 2, Desember 2015, hlm. 5.

wanprestasi.<sup>38</sup> Pendapat yang hampir sama dikemukakan oleh Yahya Harahap terkait dengan definisi ganti rugi ialah “kerugian nyata” atau “*fietelijke nadeel*” yang ditimbulkan wanprestasi.<sup>39</sup>

Masalah ganti kerugian merupakan hal yang paling penting dalam proses pengadaan tanah. Ganti rugi adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Pasal 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan: “Ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah”. Penetapan Besarnya nilai ganti kerugian per bidang tanah ini dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik.<sup>40</sup>

#### **b. Konsep Pengadaan Tanah**

Banyak istilah terkait dengan pengertian pengadaan tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Perubahan peraturan akan diikuti pula dengan perubahan pengertian dari lembaga pengadaan tanah itu sendiri.

Kata “pengadaan tanah” merupakan istilah asal mulanya atau istilah asli sesuai dengan ketentuan yang diatur dengan hukum, akan tetapi istilah ini menurut ketentuan yang diatur dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri lebih dikenal dengan sebutan “pembebasan”, sedangkan yang dimaksud dengan istilah pembebasan menurut Kepmendagri Nomor Ba. 12/108/1275 adalah setiap perubahan yang bermaksud langsung atau tidak langsung melepaskan hubungan

---

<sup>38</sup>R. Setiawan, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, hlm. 17.

<sup>39</sup>M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, hlm. 86.

<sup>40</sup>Rahayu Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 382.

hukum yang ada antara pemegang hak/penguasa atas hak tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak/penguasa tanah itu.<sup>41</sup>

Istilah “pengadaan tanah” secara yuridis pertama kali dikenal sejak terbitnya Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal 1 angka 1 Peraturan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 sebagai pengganti Keppres tersebut, disebutkan bahwa “Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut”. Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagai pengganti Keppres diatas, menyatakan bahwa “Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak”.

Pengertian pengadaan tanah ini dikritisi oleh publik karena ternyata telah mencampurkan konsep pengadaan tanah dengan pencabutan hak. Pengertian pengadaan tanah ini kemudian diubah dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 sebagai berikut:

“Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah”.

---

<sup>41</sup>Mudakir Iskandar Syah, 2015, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jakarta: Permata Aksara, hlm. 1.

Pada tahun 2012 pemerintah memberlakukan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Ketentuan Pasal 1 angka 2 mendefinisikan pengadaan tanah sebagai berikut:

“Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah adalah suatu keharusan untuk menunjang terwujudnya sarana-sarana umum dan apabila ternyata pemerintah sendiri tidak mempunyai tanah untuk itu, maka satu-satunya jalan dengan pengadaan tanah dari tanah yang dimiliki oleh masyarakat baik secara individu maupun kelembagaan.<sup>42</sup>

Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki obyek pengadaan tanah. Objek pengadaan tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, dan benda yang berkaitan dengan tanah atau lainnya yang dapat dinilai. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup>*Ibid.*, hlm. 5.

<sup>43</sup>Edi Rohaedi, Isep H. Insan, Nadia Zumaro, “Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, dalam *Pakuan Law Review*, Vol. 5, No. 1, Januari-Juni 2019, hlm. 202.

Berdasarkan definisi di atas, dengan demikian pengadaan tanah mempunyai 3 (tiga) unsur, yaitu:

- a. Kegiatan untuk mendapatkan tanah dalam rangka pemenuhan lahan pembangunan untuk kepentingan umum;
- b. Pemberian ganti rugi kepada yang terkena kegiatan pengadaan tanah;
- c. Pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lain.<sup>44</sup>

Aktivitas pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan secara teoritis didasarkan pada prinsip/asas tertentu dan terbagi menjadi 2 (dua) subsistem:

1. Pengadaan tanah oleh pemerintah karena kepentingan umum;
2. Pengadaan tanah oleh pemerintah karena bukan kepentingan umum (komersial).<sup>45</sup>

Pada dasarnya secara garis besar dikenal ada 2 (dua) jenis pengadaan tanah, yaitu: pengadaan tanah untuk keperluan pemerintah dan pengadaan tanah untuk keperluan swasta. Pengadaan tanah dilakukan oleh pemerintah dibagi atas pengadaan tanah bagi kepentingan umum dan bukan kepentingan umum (misalnya kepentingan komersial). Pengadaan tanah bagi kepentingan swasta dapat pula digolongkan atas kepentingan komersial dan bukan komersial, yakni yang bersifat menunjang kepentingan umum atau termasuk dalam pembangunan sarana umum dan fasilitas-fasilitas sosial.<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup>Mudakir Iskandar Syah, 2007, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, Cet. I, hlm. 2.

<sup>45</sup>Oloan Sitorus, 2004, *Pelepasan atau Penyerahan Hak atas Tanah Sebagai cara Pengadaan Tanah*, Jakarta: Dasamedia Utama, Cet. 1, hlm. 5.

<sup>46</sup>Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah, hlm. 5.

Pada hakikatnya pengadaan tanah adalah perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk kepentingan umum yang ditempuh berdasarkan musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai pelepasan hak dan ganti rugi sebelum ditempuhnya pencabutan hak. Hasil dari musyawarah inilah yang kemudian menjadi dasar bagi pembayaran ganti rugi.<sup>47</sup>

Prinsip atau asas-asas secara konteks hukum pengadaan tanah meliputi:

1. Penguasaan tanah dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya;
2. Semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung yang bersumber pada hak bangsa;
3. Cara untuk memperoleh tanah yang sudah dimiliki oleh seseorang/badan hukum harus melalui kata sepakat antar pihak yang bersangkutan;
4. Dalam keadaan memaksa, jika jalan musyawarah tidak dapat menghasilkan kata sepakat, untuk kepentingan umum, Penguasa (dalam hal ini Presiden) diberi kewenangan oleh hukum untuk mengambil tanah yang diperlukan secara paksa, tanpa persetujuan yang empunya tanah, melalui acara pencabutan hak;
5. Baik dalam acara perolehan tanah atas dasar kata sepakat, maupun dalam acara pencabutan hak, kepada pihak yang telah menyerahkan tanahnya wajib diberikan imbalan yang layak, berupa uang, fasilitas dan/atau tanah lain sebagai penggantinya;

---

<sup>47</sup>Rahayu Subekti, "Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", dalam *Yustisia*, Vol. 5, No. 2, Mei-Agustus 2016, hlm. 381.

6. Rakyat yang diminta menyerahkan tanahnya untuk proyek-proyek pembangunan berhak untuk memperoleh pengayoman dari Pejabat Pamong Praja atau Pamong Desa. Dalam keadaan memaksa artinya jalan lain yang ditempuh gagal, maka presiden memiliki kewenangan untuk melakukan pencabutan hak tanpa persetujuan subyek hak menurut UU Nomor 20 Tahun 1961.<sup>48</sup>

### **c. Konsep pelepasan hak atas tanah**

Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, yang ditentukan pengertian dari pembebasan tanah ialah “Melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak atau penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi”. Berdasarkan definisi tersebut, maka pembebasan tanah juga disebut dengan pelepasan hak atas tanah atau penyerahan hak atas tanah.

Pengertian pelepasan hak adalah pelepasan hubungan hukum antara sebidang tanah hak dengan pemiliknya, yang dilaksanakan melalui musyawarah yang selanjutnya disertai dengan pemberian imbalan yang layak. Proses pelepasan hak dibuktikan dengan akta pelepasan hak/surat pernyataan pelepasan hak. Hal yang perlu untuk diperhatikan setelah proses pembebasan/pelepasan hak dilakukan calon pemegang hak wajib melaksanakan permohonan kepada Negara.

---

<sup>48</sup>Oloan Sitorus, *Op.Cit.*, hlm. 11.

Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya. Mengenai tanah-tanah yang dilepaskan haknya dan mendapat ganti rugi adalah tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan tanah-tanah masyarakat hukum adat. Adapun ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang telah melepaskan haknya tersebut adalah dapat berupa uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali.

#### **F. Metode Penelitian**

Menurut Bahder Johan bahwa metode merupakan titik awal menuju proposisi-proposisi akhir dalam bidang tertentu. Secara khusus bagi ilmu-ilmu yang bersifat spekulatif, metode merupakan jalan atau cara menuju untuk memahami mengenai apa yang ada atau yang harus ada, sedangkan bagi ilmu-ilmu normatif, metode merupakan jalan menuju norma-norma yang mengatur perbuatan atau tingkah laku masyarakat melalui pembentukan atau perumusan suatu norma/aturan sebagai pedoman hidup bermasyarakat.<sup>49</sup>

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### **1. Jenis dan Pendekatan penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian secara yuridis normatif menggunakan pendekatan melalui peraturan perundang-undangan, yaitu menggunakan peraturan perundang-

---

<sup>49</sup>Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 13.

undangan sebagai data awal melakukan analisis.<sup>50</sup> Penelitian ini juga menggunakan data serta melakukan wawancara terbuka di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun, terkait dengan penilaian ganti rugi pembebasan untuk pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan terhadap asas-asas hukum, terutama terhadap asas-asas ganti rugi.

## **2. Sifat Penelitian**

Penelitian hukum bertujuan guna untuk menggambarkan apa bagaimana keadaan suatu norma hukum pada masyarakat berdasarkan tujuan penelitian tersebut maka kecenderungan penelitian tersebut penelitian deskriptif.

Deskriptif adalah penelitian yang menggambarkan objek yang diteliti penelitian deskriptif dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin keadaan manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.<sup>51</sup>

## **3. Sumber data penelitian**

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder<sup>52</sup> melalui penelaahan dokumen-dokumen yang mendukung penelitian ini. Data sekunder terdiri dari:

- a. Bahan-bahan hukum primer, yang dalam penelitian ini terdiri dari:  
Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960  
tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang

---

<sup>50</sup>Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 185.

<sup>51</sup>Soerjono Soekanto, 2014. *Pengantar penelitian Hukum*, Jakarta:UI-Press, hlm. 10

<sup>52</sup>Data sekunder adalah data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi penulis, yang dilakukan dengan cara studi pustaka atau literatur.

Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, Kepmendagri Nomor Ba. 12/108/1275.

- b. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu dalam menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yang meliputi buku-buku tentang Hukum Agraria, Penyelesaian Sengketa Pertanahan dan buku-buku yang relevan dengan penelitian ini.

- c. Bahan hukum tertier merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tertier dapat berupa kamus hukum, ensiklopedia dan lain-lain.<sup>53</sup>

#### **4. Teknik pengumpulan data**

Alat pengumpul data dalam penelitian ini adalah menggunakan studi kepustakaan (*library research*) yaitu dengan mengkaji dokumen hukum berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, literatur dari para pakar yang relevan dengan objek penelitian. Dokumen dimaksud berasal dari buku-buku, tesis, jurnal serta karya ilmiah.

Untuk mendukung data sekunder tersebut, peneliti juga menggunakan studi lapangan (*field research*) berupa wawancara terbuka dengan Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun.

#### **5. Analisis data**

Analisis data adalah suatu proses mengatur urutan data, membuatnya ke dalam suatu pola, kategori, dan suatu uraian dasar.<sup>54</sup> Dalam suatu penelitian tentunya sangat diperlukan analisis data yang berguna untuk membahas rumusan permasalahan yang diteliti. Hal ini dikarenakan analisis data merupakan bagian dari kegiatan dalam kegiatan yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap

---

<sup>53</sup>Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, hlm. 46.

<sup>54</sup>Lexi J. Moleong, 2014, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, hlm. 103.

hasil pengelolaan data yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya.<sup>55</sup>

Data yang diperoleh baik melalui penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan akan dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu suatu penelitian yang menghasilkan data-data deskriptif analisis dan apa yang dinyatakan oleh informan secara tertulis atau lisan, yang dipelajari dan diteliti sebagai sesuatu yang utuh.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup>Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Op.Cit.*, hlm. 183.

<sup>56</sup>Soerjono Soekanto, 2012, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hlm. 250.

## **BAB II**

### **Pengaturan Hukum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan**

#### **Kepentingan Umum**

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah yang merupakan perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan, dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya, melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara mempunyai tanah dan pihak yang memerlukan. Dalam Pasal 1 angka (3), Perpres nomor 65 Tahun 2006 menentukan bahwa, yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Sementara itu Kepentingan umum adalah kepentingan yang harus memenuhi peruntukannya (kepentingan bangsa, negara dan masyarakat) menurut Prof. Dr Maria SW Sumardjono, kecuali itu juga harus didasarkan kemanfaatannya, maksudnya dapat di rasakan oleh masyarakat secara keseluruhan dan atau secara langsung. Kepentingan umum (*Publik Interest*) menurut Roscoe Pound adalah kepentingan negara sebagai badan hukum dan kepentingan negara sebagai penjaga kepentingan masyarakat. I Wayan Suandra berpendapat bahwa kepentingan umum pada dasarnya adalah segala kepentingan yang menyangkut kepentingan negara, kepentingan bangsa, kepentingan masyarakat luas dan kepentingan-kepentingan pembangunan yang sifatnya menurut pertimbangan

Presiden perlu bagi kepentingan umum. Pasal 1 butir 6 Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 menyatakan kepentingan umum adalah kepentingan negara, bangsa dan masyarakat yang harus di wujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Menurut Pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria termasuk kepentingan umum, Termasuk kepentingan bangsa, Negara, Serta kepentingan Bersama rakyat, hak-hak atas tanah yang di cabut, dan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang di atur Undang-Undang. Jaminan bagi rakyat, mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi di ikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai peberian ganti kerugian yang layak.

Namun dalam pasal 1 angka 6 Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 kepentingan umum adalah, Kepentingan bangsa, negara, Dan masyarakat yang harus di wujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas :

- a. kemanusiaan, pengadaan tanah harus diberikan perlindungan serta serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, martabat, setiap warga negara, dan penduduk Indonesia secara proporsional;
- b. keadilan, yakni memberikan jaminan pengganti yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan hidup yang lebih baik.

- c. kemanfaatan adalah hasil pengadaan tanah maupun memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara.
- d. kepastian adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapat ganti kerugian yang layak.
- e. keterbukaan bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah
- f. kesepakatan bahwa proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama
- g. keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.
- h. kesejahteraan bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat diberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas
- i. keberlanjutan adalah kegiatan pembangunan dapat berlanjut secara terus menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
- j. keselarasan bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

Kriteria kepentingan umum yakni

- a. Adanya kepentingan seluruh lapisan masyarakat
- b. Dilakukan dan dimiliki oleh pemerintah
- c. Tidak digunakan untuk mencari keuntungan *no profit*
- d. Masuk dalam daftar kegiatan yang telah di tentukan pasal 10 Undang-undang nomor 2 tahun 2012 pasal 121 Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020
- e. Pelaksanaan dan perencanaannya sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan rencana pembangunan nasional daerah.

Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan cara memutuskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanahnya dengan memberikan ganti kerugian yang layak. Selanjutnya, berdasarkan pasal 1 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 bahwa yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak. Dalam kegiatan pengadaan tanah tersangkut kepentingan dua pihak yakni instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan.

Adapun beberapa peraturan perundang-undangan sebagai dasar hukum pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat 3.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Pasal 6 dan Pasal 18.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tatacara Pembebasan Lahan.
4. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
5. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
6. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
7. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
8. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
9. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

10. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
11. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2014 Perubahan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
12. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
13. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
14. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Beberapa ketentuan dalam peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dalam pasal 1 angka 3 yakni pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan

atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Berdasarkan studi kelayakan yang dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah studi yang dilakukan yakni:

1. Sosial ekonomi
2. Lokasi ataupun
3. Studi studi lain yang diperlukan

Tahap Persiapan adalah dimana setelah instansi yang memerlukan tanah menyerahkan dokumen perencanaan kepada Gubernur kemudian Gubernur akan membentuk suatu tim, tim persiapan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah dokumen perencanaan itu diterima dimana anggota dari tim yang dibentuk itu terdiri dari Bupati/Walikota dimana letak lokasi pengadaan tanah tersebut. Adapun tugas-tugas dari tim tersebut pada tahap persiapan adalah :

1. Memberitahu akan melaksanakan, pemberitahuan mengenai lokasi rencana pembangunan
2. Melakukan pendataan awal terhadap lokasi rencana pembangunan
3. Mengadakan konsultasi publik untuk rencana pembangunan
4. Menyiapkan penetapan lokasi untuk rencana pembangunan dan
5. Mengumumkan penetapan lokasi untuk rencana pembangunan

Tugas dari tim persiapan adalah untuk melakukan pemberitahuan terkait dengan pemberitahuan ini dilakukan oleh tingkat kesiapan paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja setelah dokumen perencanaan pengadaan tanah diterima oleh

Gubernur pemberitahuan itu dapat berupa sosialisasi tatap muka baik langsung maupun tidak langsung.

Pemberitahuannya juga bisa melalui media elektronik dan sebagainya tugas yang kedua adalah melakukan pendataan awal terkait dengan rencana pembangunan, ini dilakukan untuk mendapatkan informasi mengenai pihak yang berhak dan objek yang ada itu dilakukan paling lambat 30 hari kerja setelah pengumuman lokasi pengadaan. Kemudian setelah 30 hari kerja setelah data dikumpulkan lalu dilakukan persiapan konsultasi publik akan diadakan sebagai tahapan ketiga, yang melaksanakan konservasi pihak yang berhak mengajukan keberatan apabila tidak digunakan sebagai tempat atau sebagai rencana pembangunan dilakukan paling lama 60 hari kerja setelah ditandatanganinya atas selesainya daftar dari data awal adalah melakukan atau menyiapkan penetapan lokasi.

Lokasi ini berdasarkan dari kesepakatan yang ada apakah akhir pada saat misalnya dan kemudian diterima maka tidak lagi digunakan untuk rencana pembangunan proses yang lulus terus sudah tidak keberatan maka lakukanlah yang disebut sebagai dengan penetapan lokasi Yang dikeluarkan apa saja yang ditandatangani oleh Gubernur itu berlaku paling lambat selama paling lama 2 tahun dan dapat diperpanjang lagi diajukan perpanjangan lagi selama 1 tahun itu terkait dengan nanti pada proses pelaksanaan pengadaan tanahnya mengumumkan penetapan lokasi pengumuman penetapan lokasi ini dapat dilakukan indikator kantor desa kelurahan ataupun kecamatan dan juga misalnya di media cetak.

Adapun menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas:

1. Kemanusiaan, yaitu Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
2. Keadilan, yaitu memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.
3. Kemanfaatan, yaitu hasil Pengadaan Tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan Negara.
4. Kepastian, yaitu memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.
5. Keterbukaan, yaitu Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah.
6. Kesepakatan, yaitu proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.
7. Keikutsertaan, yaitu dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.

8. Kesejahteraan, yaitu Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas.
9. Keberlanjutan, yaitu kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
10. Keselarasan, yaitu Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan Negara.

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui 4 tahapan sesuai dengan pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, yaitu:

#### **1. Tahap Perencanaan**

Berdasarkan pasal 14 Undang-Undang 2 Tahun 2012, perencanaan Pengadaan Tanah dibuat oleh instansi yang memerlukan tanah. Perencanaan Pengadaan Tanah tersebut disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah yang didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.

#### **2. Tahap Persiapan**

Tahap kegiatan persiapan dalam Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Gubernur setelah menerima dokumen perencanaan Pengadaan Tanah dan membentuk Tim Persiapan dalam waktu paling lama 2 hari kerja sejak

dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diterima secara resmi oleh Gubernur, sesuai dengan pasal 8 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015. Tim Persiapan beranggotakan bupati/walikota, satuan kerja perangkat daerah provinsi terkait, instansi yang memerlukan tanah, dan instansi terkait lainnya.

### **3. Tahap Pelaksanaan**

Berdasarkan pasal 49 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015, pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Menteri dan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional selaku Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah dengan susunan keanggotaan pelaksanaan Pengadaan Tanah paling kurang yang berunsurkan:

- a. Pejabat yang membidangi urusan Pengadaan Tanah di lingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional;
- b. Kepala Kantor Pertanahan setempat pada lokasi Pengadaan Tanah;
- c. Pejabat satuan kerja perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan;
- d. Camat setempat pada lokasi Pengadaan Tanah;
- e. Lurah/kepala desa atau nama lain pada lokasi Pengadaan Tanah.

Penetapan Pelaksana Pengadaan Tanah dilakukan dalam waktu paling lama 2 hari kerja sejak diterimanya pengajuan Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

### **4. Tahap Penyerahan Hasil**

Berdasarkan pasal 112 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015, penyerahan hasil Pengadaan Tanah dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah kepada instansi yang memerlukan tanah disertai data Pengadaan Tanah paling lama 3 hari kerja sejak pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah. Penyerahan hasil Pengadaan Tanah berupa bidang tanah dan dokumen Pengadaan Tanah dengan membuat berita cara untuk selanjutnya dipergunakan oleh instansi yang memerlukan tanah guna pendaftaran/pensertipikatan. Pendaftaran /pensertipikatan wajib dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak penyerahan hasil Pengadaan Tanah.

Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) Sistem Manajemen Pengetahuan Pekerjaan Umum dalam websitenya menjelaskan pada modulnya yang berjudul “Modul Pengadaan Tanah Pelatihan Manajemen Kontruksi” bahwa dokumen perencanaan pengadaan tanah mencakup ketentuan administratif, ketentuan teknis, dan tahapan penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah yang diperuntukkan bagi tim yang dibentuk/ditunjuk oleh instansi yang memerlukan tanah untuk keperluan infrastruktur sebagai acuan bagi pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan pengadaan tanah dan merupakan prasyarat untuk mengajukan permohonan penetapan lokasi pada tahap persiapan pengadaan tanah oleh Gubernur.

Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 menyebutkan bahwa dokumen perencanaan Pengadaan Tanah paling sedikit memuat :

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan

Maksud dan tujuan rencana pembangunan dimaksudkan untuk menguraikan gambaran secara umum yang ingin dicapai dari rencana pembangunan untuk kepentingan umum, dan memiliki tujuan untuk menguraikan hal-hal spesifik yang akan dicapai untuk dapat mewujudkan maksud rencana pembangunan untuk kepentingan umum.

b. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah

Kesesuaian lokasi rencana pembangunan dengan RT/RW dan prioritas pembangunan dapat diperoleh dari koordinasi dengan Pemerintah Daerah dan instansi terkait lainnya. Untuk rencana pembangunan yg belum ditetapkan dalam RT/RW, instansi yang membutuhkan tanah segera berkoordinasi lebih lanjut dengan Pemerintah Daerah dan Instansi terkait lainnya untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

c. Letak tanah

Menggunakan wilayah administrasi negara pengadaan tanah berada (Provinsi, Kabupaten/Kota, Kecamatan, dan Desa atau Kelurahan) dituangkan dalam peta rencana lokasi pembangunan dan peta rencana lokasi merupakan peta rupa bumi yang memuat batas wilayah administrasi dari provinsi, kabupaten/kota, dan desa/kelurahan.

d. Luas tanah yang dibutuhkan

Perkiraan luas tanah yang dibutuhkan dalam pengadaan tanah dalam satuan m<sup>2</sup> dan perkiraan luas tanah diuraikan berdasarkan perkiraan luas

tanah yang dibutuhkan per wilayah administrasi rencana pengadaan tanah berada, terdiri dari: desa/kelurahan, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi.

e. Gambaran umum status tanah

Menguraikan data awal mengenai penguasaan dan pemilikan atas tanah, data pemilik yang berhak (bidang tanah, nama pemilik, status kepemilikan, peruntukan tanah, dan objek pengadaan lahan lainnya), pengumpulan data dilaksanakan melalui survei lapangan dan wawancara langsung dgn masyarakat yang terindikasi terkena pengadaan tanah dan data pemilik yang berhak dituangkan dalam bentuk tabel dan peta data awal yang memuat informasi bidang tanah, nama pemilik dan objek pengadaan tanah lainnya.

f. Perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah, meliputi:

1. Jangka waktu tahap persiapan: sejak pembuatan dokumen perencanaan pengadaan tanah sampai penetapan dokumen perencanaan.
2. Jangka waktu tahap perencanaan menguraikan jangka waktu pelaksanaan sejak diterimanya dokumen perencanaan pengadaan tanah oleh gubernur sampai pengumuman penetapan lokasi.
3. Jangka waktu tahap pelaksanaan menguraikan perkiraan jangka waktu pelaksanaan kegiatan, sejak diterimanya permohonan pelaksanaan pengadaan tanah oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan sampai penyerahan dokumen pengadaan tanah kepada instansi yang membutuhkan tanah.

4. Jangka waktu tahap penyerahan hasil menguraikan perkiraan jangka waktu pelaksanaan kegiatan, sejak pengajuan pensertipikatan oleh instansi yang membutuhkan tanah sampai dikeluarkannya sertifikat.

g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan

Menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan; waktu pelaksanaan adalah waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan setiap tahapan pekerjaan pembangunan.

h. Perkiraan nilai tanah

Menguraikan perkiraan nilai ganti kerugian obyek pengadaan meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai, dihitung berdasarkan standar penilaian nilai ganti kerugian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau standar penilaian tanah lainnya dan penilaian dapat melibatkan penilai publik, instansi terkait, atau lembaga lainnya yang berkompeten dalam penilaian tanah.

i. Rencana penganggaran, meliputi:

1. Biaya operasional dan biaya pendukung ialah biaya yang diperlukan untuk penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13/PMK.02/2013 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 10/PMK.02/2016).

2. Besaran satuan biaya yang digunakan untuk biaya operasional dan biaya pendukung dalam rangka kegiatan pada tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan & penyerahan hasil.
3. Menguraikan besaran dana, sumber dana, dan rincian alokasi dana untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi dan pengelolaan, serta sosialisasi.

Dasar hukum sosialisasi pengadaan tanah di dasarkan pada Peraturan-peraturan Sebagai berikut ini:

1. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280)
2. Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Nomor 6573)
3. Peraturan Presiden nomor 71 tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembanguan untuk kepentingan umum (lembaran Negara republic Indonesia Tahun 2012 Nomor 156) sebagai mana telah di ubah beberapa kali terahir dengan Peraturan Preseiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan ke empat atas peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (lembaran negara Republik Indonesia tahun 2016 Nomor 366)

4. Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang percepatan pelaksanaan Proyek Strategis Nasional lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2016 Nomor 4) sebagai mana telah diubah beberapa kali terakhir dengan peraturan presiden Nomor 109 Tahun 2020 tentang perubahan ke tiga atas peraturan prseden Nomor 3 Tahun 2016 tentang pelaksanaan proyek startegis Nasional (lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 259)
5. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kemetrian Agraria dan tata Ruang (lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 83)
6. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badab Pertanahan Nasional (lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 84)
7. Peraturan presiden nomor 66 Tahun 2020 Tentang Pendanaan pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam rangka pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 135)
8. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagai mana telah diubah beberapa kali terakhir dengan peraturaran Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 22 Tahun 2015 tentang perubahan ke dua atas peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang petunjuk teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah (berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 1872).

Penyusunan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah dapat dilakukan secara bersama-sama oleh instansi yang memerlukan tanah dengan instansi teknis

terkait atau dapat dibantu oleh lembaga professional yang ditunjuk oleh instansi yang memerlukan tanah (Penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012). Selanjutnya dalam ayat (2) peraturan tersebut menyatakan bahwa dokumen perencanaan disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Studi kelayakan tersebut mencakup: survei sosial ekonomi; kelayakan lokasi; analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat; perkiraan nilai tanah; dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat pengadaan tanah dan pembangunan; dan studi lain yang diperlukan.

#### **A. Jalan Tol**

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol dijelaskan bahwa jalan tol adalah jalan umum yang merupakan bagian system jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan membayar tol. Selanjutnya Pasal 2 peraturan tersebut menjelaskan penyelenggaraan jalan tol dimaksudkan untuk mewujudkan pemerataan pembangunan dan bertujuan meningkatkan efisiensi pelayanan jasa distribusi guna menunjang peningkatan pertumbuhan ekonomi. Jalan tol termasuk pembangunan untuk kepentingan umum menurut pasal 10 poin b Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012.

Proyek Strategis Nasional dilakukan pemerintah dalam rangka percepatan pembangunan prioritas yang dianggap penting dan strategis. Salah satunya adalah pembangunan infrastruktur (jalan tol) yang akhir-akhir ini menjadi salah satu perhatian khusus pemerintah. Berdasarkan poin 57 lampiran daftar Proyek

Strategis Nasional Peraturan Presiden Nomor 56 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, pembangunan jalan tol indrapura-kisaran termasuk dalam Proyek Strategis Nasional yang merupakan bagian dari Trans Sumatera. Guna memperlancar Proyek Strategis Nasional dan percepatan pembangunan dibutuhkan ketersediaan tanah. Dalam mewujudkan ketersediaan tanah, pemerintah melakukan pengadaan tanah. Kegiatan pengadaan tanah haruslah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana aturan dasar yang dipakai dalam pengadaan tanah ini adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pengadaan Tanah dilakukan melalui 4 tahap kegiatan yaitu: perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil.

Tahap perencanaan dalam pengadaan tanah disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah. Penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah secara normatif harus memperhatikan kesesuaiannya terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku agar dokumen tersebut dapat dikatakan ideal dan baik. Akan tetapi, dalam prakteknya dilapangan dalam kegiatan pengadaan tanah seringkali ditemukan muatan, isi dan substansi serta kelengkapan dari dokumen perencanaan pengadaan tanah tersebut berbeda-beda. Hal ini disebabkan karena belum adanya standar/pedoman dalam penyusunan dokumen perencanaan tersebut, sehingga dalam menyusun DPPT instansi yang memerlukan tanah mempunyai tafsir sendiri.

### **BAB III**

#### **Peran Badan Pertanahan Nasional dalam pelepasan Hak Atas Tanah dalam upaya pengadaan Tanah untuk pembangunan.**

Tanah menjadi kisruh yang tak akan pernah berhenti walau Rezim terus berganti konflik agraria masih terus terjadi kendati jadi prioritas pemerintah reforma Agraria ini tak kunjung terealisasi pembebasan tanah untuk kepentingan umum sampai saat ini masih menjadi pro dan kontra lantaran ganti rugi atas tanah bernilai sangat rendah hal tersebut bertentangan dengan ungkapan Presiden Jokowi yang mengatakan sejauh ini tidak ada konflik pembesaran tanah untuk infrastruktur karena tidak ada ganti rugi melainkan ganti untung, hal ini menjadi boomerang dan semakin diperparah dengan mekanisme pembebasan hak atas tanah yang tidak melibatkan Masyarakat, sehingga sebanyak 78,9% masalah di pengadilan berkaitan dengan tanah.

Permasalahan tersebut muncul karena ketidakpuasan masyarakat dalam pembebasan tanah karena dianggap hanya dilakukan secara sepihak oleh pemerintah, yang menunjuk tim penilai Appraisal (penaksiran pemberi angka) serta penilai dari hasil Analisa. Dalam hal ini atas pelaksanaan pengadaan tanah hak atas tanah pembangunan jalan Tol Indrapura-Kisaran adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Banyaknya masyarakat merasa Musyawarah dalam melakukan ganti rugi pengadaan tanah wajib untuk ganti rugi tapi tidak untuk besaran ganti rugi sehingga harga yang di tentukan *irrebuttable Presumption of Law* tidak dapat di bantah. Masyarakat juga masih merasa bingung ukuran bahan pembanding bahan acuan harga karena ada harga Nilai Jual

Objek Pajak ada harga Pasar dan ada harga juru penilai yang diperlukan hukum positifnya karena harga NJOP selalu lebih rendah dari harga pasar.

#### **A. Peranan Badan Pertanahan Nasional dalam Pelepasan Hak Atas Tanah**

Dasar hukum pelepasan hak atas tanah diatur dalam pasal 27 pasal 24 dan pasal 40 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria dan tata Pelaksanaan di atur dalam Peraturan Negara Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.

Pelepasan hak atas tanah dilaksanakan apabila subyek yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang diperlukan sehingga tidak dapat diperoleh dengan jual beli dan pemegang hak atas tanah bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya.

Acara pelepasan hak wajib dilakukan dengan surat pernyataan pelepasan hak tersebut dilakukan oleh pemegang hak atas tanah dengan sukarela. Oleh karena itu, menurut Arie, dasar hukum pelepasan hak atas tanah diatur dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan tata cara pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (“Perpres 36/2005”).

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, menurut Pasal 1 angka 6 Perpres 36/2005, adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang

hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Pelepasan hak atas tanah dilakukan di atas surat atau akta yang dibuat di hadapan notaris yang menyatakan bahwa pemegang hak yang bersangkutan telah melepaskan hak atas tanahnya. Akta atau surat dimaksud umumnya berjudul Akta Pelepasan Hak atau APH. APH kadang dikenal juga dengan nama Surat Pelepasan Hak atau SPH. Menurut Irma, APH harus dibuat di hadapan notaris agar kekuatan pembuktiannya sempurna dibandingkan jika dibuat secara bawah tangan.

Jadi berdasarkan penjelasan di atas, APH tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti halnya Akta Jual beli (AJB), melainkan di hadapan notaris.

Dengan adanya pelepasan hak, maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara. Pihak yang memerlukan tanah tersebut dapat mengajukan permohonan hak atas tanah yang baru ke Kantor Pertanahan setempat sesuai ketentuan undang-undang dan sesuai keperluannya. Sehingga pihak yang bersangkutan mendapatkan hak atas tanah sesuai ketentuan undang-undang dan sesuai keperluannya.

Dalam praktiknya pihak yang memerlukan tanah kadang menguasai kepada notaris untuk mengajukan permohonan hak atas tanah yang baru ke Kantor Pertanahan setempat

Pengertian pelepasan hak sendiri adalah pelepasan hubungan hukum antara sebidang tanah hak dengan pemiliknya, yang dilaksanakan melalui musyawarah yang selanjutnya disertai pemberian imbalan yang layak. Proses pelepasan hak dibuktikan dengan akta pelepasan hak/surat pernyataan pelepasan hak. Hal yang perlu diperhatikan setelah proses pembebasan/pelepasan hak dilakukan calon pemegang hak wajib melaksanakan permohonan kepada Negara Pembebasan hak pada tanah dilaksanakan apabila:

1. Status hukum calon subyek pemegang hak atas tanah tidak sesuai dengan status tanah yang tersedia.
2. Ada kesedian pemegang hak semula melepaskan hak atas tanahnya  
Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya.

Kegiatan pelepasan hak ini bukan hanya dilakukan untuk kepentingan swasta. Mengenai tanah-tanah yang dilepaskan haknya dan mendapat ganti rugi adalah tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan Undang-

undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan tanah-tanah masyarakat hukum adat. Adapun ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang telah melepaskan haknya tersebut adalah dapat berupa uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali. Pelepasan hak merupakan kegiatan pengadaan tanah yang menerapkan prinsip penghormatan terhadap tanah.

Hak atas tanah bersumber dari menguasai negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum publik.

Wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi wewenang umum dan wewenang khusus. wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain.

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, Hak Guna Usah untuk kepentingan pertanian, perkebunan, perikanan.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 Jo 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap. Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang Undang yang baru. Contohnya: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan.
2. Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang.
3. Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, Feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Contohnya: Hak gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Petanian.

Menurut Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa: 1). Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana yang dimaksud Pasal 20 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulailah berlakunya Undang-Undang ini, yaitu hak Agrarisch Eigendom, Milik, Yayasan, Andarbeni, Hak atas druwe, Hak atas Druve desa, pesini, grant sultan, landerijen-bezitsrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikulir dan hak-hak lain dengan nama apa pun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi Hak Milik tersebut dalam Pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 2.

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu;

1. Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Contohnya: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah negara.
2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yakni hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Contohnya: Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bngunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Sewa Tanah Pertanain.

Dari semua jenis hak penguasaan atas tanah sebagaimana telah diuraikan, terdapat beberapa jenis hak yang umumnya dijumpai dalam kehidupan sehari-hari dan telah diatur dalam ketentuan pertauran perundang-undangan. Jenis-jenis hak yang dimaksud antara lain: Hak milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan. Tanah merupakan benda tidak bergerak yang dapat dimiliki oleh seseorang sehingga sudah sepantasnya hal mengenai tanah diatur dalam suatu Undang-Undang, sudah diatur dalam hukum adat yang mengatur kepemilikan atas tanah berdasarkan warisan.

Di Indonesia, Undang-Undang yang mengatur masalah pertanahan adalah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). UUPA merupakan implementasi dari Undang-Undang Dasar 1945 yang memberikan kekuasaan kepada negara untuk menguasai bumi, air, dan ruang angkasa. Ketentuan mengenai hal ini, dapat ditemukan dalam Pasal 2 UUPA yang menyebutkan sebagai berikut:

1. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 UUPA bahwa bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan untuk:
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan; penggunaan; persediaan; serta pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dengan demikian, negara memiliki kekuasaan sepenuhnya untuk mengatur masalah perytanahan di Indonesia sehingga negara dapat dilekatkan terhadap suatu tanah. Hak-hak atas tanah yang diberikan oleh negara kepada individu atau badan hukum merupakan bukti yuridis penguasaan hak atas tanah sehingga pihak lain tidak dapat mengganggu-gugat hak tersebut.

Dapat pula dikatakan bahwa subyek hak atas suatu tanah akan mendapatkan perlindungan hukum dan secara tidak langsung meniadakan hak bagi pihak lain yang tidak berkepentingan untuk mengambil alih hak atas tanah tersebut. Merupakan hak negara untuk memberikan hak kepemilikan dan hak penguasaan atas tanah kepada seseorang atau badan hukum. Hal ini diatur dalam

pasal 4 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa, “ Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai 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 lain serta badan-badan hukum.

Berdasarkan ketentuan ini, negara memiliki hak sepenuhnya untuk membuat peraturan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pertanahan. Di Indonesia, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria telah menentukan hak-hak yang dapat dimiliki oleh seseorang dan badan hukum atas suatu tanah. Hak-hak ini berdasarkan Pasal 16 UUPA.

Mengingat pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia, hak atas tanah kepemilikan atas tanah bersifat mutlak sehingga hal ini secara tidak langsung meniadakan kemungkinan hak milik atas suatu tanah diganggu gugat oleh pihak lain yang tidak memiliki kepentingan atas tanah tersebut. Hak atas tanah terdiri dari berbagai macam. Hak tersebut diperoleh berdasarkan transaksi, perbuatan hukum, atau ketentuan perundang-undangan yang mengaturnya. Secara garis besar, hak atas tanah hanya ada dua.

1. Hak yang dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.
2. Hak yang dikuasai oleh negara.

Pengertian pelepasan hak sendiri adalah pelepasan hubungan hukum antara sebidang tanah hak dengan pemiliknya, yang dilaksanakan melalui musyawarah yang selanjutnya disertai pemberian imbalan yang layak. Proses pelepasan hak dibuktikan dengan akta pelepasan hak/surat pernyataan pelepasan hak. Hal yang perlu diperhatikan setelah proses pembebasan/pelepasan hak dilakukan calon

pemegang hak wajib melaksanakan permohonan kepada Negara. Pembebasan hak pada tanah dilaksanakan apabila:

1. Status hukum calon subjek pemegang hak atas tanah tidak sesuai dengan status tanah yang tersedia.
2. Ada kesediaan pemegang hak semula melepaskan hak atas tanahnya  
Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya. Kegiatan pelepasan hak ini bukan hanya dilakukan untuk kepentingan swasta. Mengenai tanah-tanah yang dilepaskan haknya dan mendapat ganti rugi. Musyawarah penetapan ganti kerugian diatur dalam Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 pasal 37 ayat 1 dan 2.

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

“Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang memuat dalam berita acara kesepakatan”

“Apabila masyarakat tidak setuju dengan Nilai ganti rugi yang akan di bayarkan Langkah selanjutnya nilai tersebut akan dititipkan ke pengadilan”<sup>57</sup>

Peran Kantor Pertanahan Simalungun dalam melakukan Pengukuran dan Pemetaan bidang-per bidang tanah pengadaan tanah pembangunan Tol Indrapura-Kisaran dengan hasil sebagai berikut:

Lembaga yang menentukan suatu tanah untuk kepentingan umum, yang menentukan nilai, jelasnya yang melaksanakan pengadaan tanah adalah instansi yang memerlukan tanah sesuai dengan empat proses tahapan pengadaan tanah. Setelah dilakukan sosialisasi oleh pemerintah daerah kemudian tahapan pelaksanaan dan penyelesaian hasil kemudian diserahkan kepada Kantor Pertanahan setempat sehingga *final goal* nya ada di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Dalam melakukan penilai oleh Appraisal di bagi dalam 2 Satuan Tugas atau yang lebih dikenal dengan Satgas Pengadaan Tanah yang di bentuk oleh ketua terdiri dari:

1. Satuan tugas A (Satgas A) Inventarisasi dan identifikasi data fisik penguasaan, pemilikan penggunaan dan pemamfaatan Tanah.
2. Satuan Tugas B (Satgas B) Inventarisasi dan identifikasi data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

Tugas dan fungsi satuan Tugas A

1. Pengukuran batas keliling lokasi pengadaan tanah
2. Pengukuran bidang per bidang

---

<sup>57</sup> Wawancara dengan Kepala Seksi Pengadaan Tanah Pertanahan Simalungun

3. Menghitung, menggambar bidang per bidang dan batas keliling; dan
4. Pemetaan bidang per bidang dan batas keliling tanah

#### Tugas dan fungsi satuan tugas B

1. Satgas B melaksanakan pengumpulan data pihak yang berhak meliputi;
  - a. Nama, pekerjaan dan alamat
  - b. Nomor induk kependudukan atau identitas data diri lainnya
  - c. Bukti penguasaan dan kepemilikan tanah bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah
  - d. Letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang
  - e. Status tanah dan dokomennya
  - f. Jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah
  - g. Pengasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan dan atau benda lain yang berkaitan dengan tanah
  - h. Pembebasan hak atas tanah
  - i. Ruang atas dan ruang bawah.

Satuan tugas A, dan B terdiri dari 1 ketua dan paling kurang 2 orang anggota dalam hal ini Satgas A pembebasan tanah Jalon Tol Indrapura-Kisaran yakni terdiri dari Ketua Satgas satu orang dan para Kepala Sub Seksi dan Juru Ukur Kantor Pertanahan Simalungun. Satgas B terdiri dari Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan selaku ketua Satgas B dan para Kepala Sub Seksi dan Pegawai Tidak Tetap dari Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun yang berkompeten di bidang pertanahan, hukum dan manajemen dan biasanya ada

instansi terkait dari dari Pemerintah Kabupaten Simalungun yakni dari Dinas Pertanian dan Dinas Lingkungan Hidup selaku anggota dari Satgas B.

Berikut adalah susunan satuan tugas Pelaksanaan Pengadaan Tanah Keputusan Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara nomor 224/SK-12.AT.02.01/X2020 tentang Susunan Satuan Tugas Pelaksanaan Pengadaan tanah (Satuan Tugas A dan dan Satuan Tugas B) untuk pembangunan jalan Tol Tebingtinggi-Kisaran (Indrapura-kisaran seksi 2, lima puluh-kisaran) di Kabupaten Batubara, Kabupaten Simalungun dan Kabupaten Asahan Provinsi Sumatera Utara yang ditetapkan pada Tanggal 08 Oktober 2020.

Lampiran Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara

Nomor : 124 /SK-12.AT.02.01/X/2020

Tanggal : 8 OKTOBER 2020

SUSUNAN SATUAN TUGAS PENGADAAN TANAH (SATGAS A DAN SATGAS B)  
PEMBANGUNAN JALAN TOL TEBING TINGGI – KISARAN (INDRAPURA – KISARAN  
SEKSI 2, LIMAPULUH – KISARAN) DI KABUPATEN BATUBARA, KABUPATEN  
SIMALUNGUN DAN KABUPATEN ASAHAN PROVINSI SUMATERA UTARA

No	a. Kelurahan/Desa b. Kecamatan c. Kab./Kota	Satgas A	Satgas B
		a. Nama : b. Jabatan :	a. Nama : b. Jabatan :
1	2	3	4
1.	a. Gunung Bayu b. Bosar Maligas c. Simalungun	1. a. Naslahuddin Asla Meuraksa, S.SiT.,M.H. b. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Ketua	1. a. Syarifuddin A.Ptnh b. Kepala Seksi Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Ketua.
		2. a. Natanael Maranatha Tarigan,S.H. b. Kasubi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota	2. a. Raya Tamba,S.H b. Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota
		3. a. Angga Riantory,S.H. b. Pengukuran dan Pemetaan Dasar dan Tematik Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota	3. a. Dima Lastrı Eırene Sinaga, S.H. b. Kepala Subseksi Fasilitasi Pengadaan dan Penetapan Tanah Pemerintah kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota
		4. a. Gary Andre Sidabutar,A.P Karuniawansah b. Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota	4. a. Hotmaria Sariani Silalahi, S.H. b. Kepala Subseksi Pemanfaatan Tanah Pemerintah dan Penilaian Tanah Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota
		5. a. Aldo Michael Karuniawansah b. ASK pada Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota	5. a. Muhammad Budi Isa Manurung b. Pengadministrasi Pertanahan Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota

- 2 -

	6. a. Yahya Sinaga b. ASK pada Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota	6. a. Rizki Ari Pratama Saragih b. Petugas Ukur kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota
	7. a. Zulhaidir b. Sekretaris Nagori Gunung Bayu sebagai Anggota	7. a. Rizki Ayu Mutiara Silvani, SE b. PPNPN Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota
	8. a. Suyanto b. Gamot Huta 5 Nagori Gunung Bayu sebagai Anggota	8. a. Goldameir Tampubolon, S.H. b. Honor Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota
		9. a. Agus Situmorang b. Kepala Seksi Penataan Bangunan dan Gedung Dinas Pekerjaan Umum Kab. Simalungun sebagai Anggota.
		10. a. Nikson O. Sihombing,S.T b. Analis Pengembangan Infrastruktur Dinas Pekerjaan Umum Kab. Simalungun sebagai Anggota.
		11. a. Daniel Ricardo Turnip,S.T b. Pengawas Bangunan dan Gedung pada Dinas Pekerjaan Umum Kab. Simalungun sebagai Anggota
		12. a. Muliono, S.ST b. Koordinator Penyuluh Pertanian Kec.Bandar Masilam Dinas Pertanian Kab. Simalungun sebagai Anggota
		13. a. Krisman Natal Batubara,S.P. b. Koordinator Penyuluh Pertanian Kec. Bosar Maligas Dinas Pertanian Kab. Simalungun sebagai Anggota

- 3 -

			14. a. Abd. Rahman Purba b. Koordinator Penyuluh Pertanian Kec. Ujung Padang Dinas Pertanian Kab. Simalungun sebagai Anggota
			15. a. Oswald Damanik, S.H. b. Kepala Bidang Penataan dan Peningkatan Kapasitas Lingkungan Hidup pada Dinas Lingkungan Hidup Kab. Simalungun sebagai Anggota
			16. a. Manimbun Sirait, S.Si. b. Kepala Bidang Tata Lingkungan pada Dinas Lingkungan Hidup Kab.Simalungun sebagai Anggota
			17. a. Anju Haloho, S.K.M b. Kepala Seksi Pemeliharaan Lingkungan Hidup Pada Dinas Lingkungan Hidup Kab. Simalungun sebagai Anggota
			18. a. Arwan Sembiring, S.St.Pi., M.Si. b. Kepala Seksi Pembibitan Sarana dan Prasarana Peternakan pada Dinas Ketahanan Pangan , Perikanan dan Peterkanaan Kab. Simalungun sebagai Anggota
2.	a.Nanggar Bayu b.Bosar Maligas c.Simalungun	1. a. Nasiahuddin Asla Meuraksa, S.SiT.,M.H. b. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Ketua	1. a. Syarifuddin A.Ptnh b. Kepala Seksi Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Ketua
		2. a. Natanael Maranatha Tarigan, S.H. b. Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota	2. a. Raya Tamba, S.H b. Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota

-4-

	<p>3. a. Angga Riantory, S.H. b. Pengukuran dan Pemetaan Dasar dan Tematik Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota</p>	<p>3. a. Dima Lastri Eirene Sinaga, S.H. b. Kepala Subseksi Fasilitasi Pengadaan dan Penetapan Tanah Pemerintah Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota</p>
	<p>4. a. Gary Andre Sidabutar, A.P Karuniawansah b. Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota</p>	<p>4. a. Hotmaria Sariani Silalahi, S.H. b. Kepala Subseksi Pemanfaatan Tanah Pemerintah dan Penilaian Tanah Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota</p>
	<p>5. a. Aldo Michael Karuniawansah b. ASK pada Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota</p>	<p>5. a. Muhammad Budi Isa Manurung b. Pengadministrasi Pertanahan Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota</p>
	<p>6. a. Yahya Sinaga b. ASK pada Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota</p>	<p>6. a. Rizki Ari Pratama Saragih b. Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota</p>
	<p>7. a. Agus Wardana Samosir b. Kepala Urusan Nagori Nanggar Bayu sebagai Anggota</p>	<p>7. a. Rizki Ayu Mutiara Silvani, SE b. PPNP Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota</p>
	<p>8. a. Suloso b. Gamot Huta 2 Nagori Nanggar Bayu sebagai Anggota</p>	<p>8. a. Goldameir Tampubolon, S.H. b. Honor Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota</p>
	<p>9. a. Pratomo b. Gamot Huta 3 Nagori Nanggar Bayu sebagai Anggota</p>	<p>9. a. Agus Situmorang b. Kepala Seksi Penataan Bangunan dan Gedung Dinas Pekerjaan Umum Kab. Simalungun sebagai Anggota</p>

- 5 -

	<p>10. a. Suwanto b. Gamot Huta 5 Nagori Nanggar Bayu sebagai Anggota</p>	<p>10. a. Nikson O. Sihombing,S.T b. Analis Pengembangan Infrastruktur Dinas Pekerjaan Umum Kab. Simalungun sebagai Anggota.</p>
		<p>11. a. Daniel Ricardo Turnip,S.T b. Pengawas Bangunan dan Gedung pada Dinas Pekerjaan Mumum Kab. Simalungun sebagai Anggota</p>
		<p>12. a. Muliono, S.ST b. Koordinator Penyuluh Pertanian Kec.Bandar Masilam Dinas Pertanian Kab. Simalungun sebagai Anggota</p>
		<p>13. a. Krisman Natal Batubara,S.P. b. Koordinator Penyuluh Pertanian Kec. Bosar Maligas Dinas Pertanian Kab. Simalungun sebagai Anggota</p>
		<p>14. a. Abd. Rahman Purba b. Koordinator Penyuluh Pertanian Kec. Ujung Padang Dinas Pertanian Kab. Simalungun sebagai Anggota</p>
		<p>15. a. Oswald Damanik, S.H. b. Kepala Bidang Penataan dan Peningkatan Kapasitas Lingkungan Hidup pada Dinas Lingkungan Hidup Kab. Simalungun sebagai Anggota</p>
		<p>16. a. Manimbun Sirait, S.Si. b. Kepala Bidang Tata Lingkungan pada Dinas Lingkungan Hidup Kab.Simalungun sebagai Anggota</p>
		<p>17. a. Anju Haloho,S.K.M b. Kepala Seksi Pemeliharaan Lingkungan Hidup Pada Dinas Lingkungan Hidup Kab. Simalungun sebagai Anggota</p>

- 6 -

			18. a. Arwan Sembiring, S.St.Pi.,M.Si. b. Kepala Seksi Pembibitan Sarana dan Prasarana Pernakan pada Dinas Ketahanan Pangan , Perikanan dan Peterkanan Kab. Simalungun sebagai Anggota
3.	a. Talun Saragih b. Bosar Maligas c. Simalungun	1. a. Naslahuddin Asla Meuraksa, S.SiT.,M.H. b. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Ketua	1. a. Syarifuddin A.Ptnh b. Kepala Seksi Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Ketua.
		2. a. Natanael Maranatha Tarigan,S.H. b. Kasubsidi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota	2. a. Raya Tamba,S.H b. Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota
		3. a. Angga Riantory,S.H. b. Pengukuran dan Pemetaan Dasar dan Tematik Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota	3. a. Dima Lastri Eirene Sinaga, S.H. b. Kepala Subseksi Fasilitasi Pengadaan dan Penetapan Tanah Pemerintah kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota
		4. a. Gary Andre Sidabutar,A.P Karuniawansah b. Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota	4. a. Hotmaria Sariyani Silalahi, S.H. b. Kepala Subseksi Pemanfaatan Tanah Pemerintah dan Penilaian Tanah Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota
		5. a. Aldo Michael Karuniawansah b. ASK pada Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota	5. a. Muhammad Budi Isa Manurung b. Pengadministrasi Pertanahan Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota
		6. a. Yahya Sinaga b. ASK pada Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota	6. a. Rizki Ari Pratama Saragih b. Petugas Ukur kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota

- 7 -

	7. a. Erna b. Sekretaris Nagori Talun Saragih sebagai Anggota	7. a. Rizki Ayu Mutiara Silvani, SE b. PPNPN Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota
	8. a. Dedi b. Gamot Huta 4 Nagori Talun Saragih sebagai Anggota	8. a. Goldameir Tampubolon, S.H. b. Honor Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota
		9. a. Agus Situmorang b. Kepala Seksi Penataan Bangunan dan Gedung Dinas Pekerjaan Umum Kab. Simalungun sebagai Anggota.
		10. a. Nikson O. Sihombing,S.T b. Analis Pengembangan Infrastruktur Dinas Pekerjaan Umum Kab. Simalungun sebagai Anggota.
		11. a. Daniel Ricardo Turnip,S.T b. Pengawas Bangunan dan Gedung pada Dinas Pekerjaan Umum Kab. Simalungun sebagai Anggota
		12. a. Muliono, S.ST b. Koordinator Penyuluh Pertanian Kec.Bandar Masilam Dinas Pertanian Kab. Simalungun sebagai Anggota
		13. a. Krisman Natal Batubara,S.P. b. Koordinator Penyuluh Pertanian Kec. Bosar Maligas Dinas Pertanian Kab. Simalungun sebagai Anggota
		14. a. Abd. Rahman Purba b. Koordinator Penyuluh Pertanian Kec. Ujung Padang Dinas Pertanian Kab. Simalungun sebagai Anggota

- 8 -

			15. a. Oswald Damanik, S.H. b. Kepala Bidang Penataan dan Peningkatan Kapasitas Lingkungan Hidup pada Dinas Lingkungan Hidup Kab. Simalungun sebagai Anggota
			16. a. Manimbun Sirait, S.Si. b. Kepala Bidang Tata Lingkungan pada Dinas Lingkungan Hidup Kab.Simalungun sebagai Anggota
			17. a. Anju Haloho,S.K.M b. Kepala Seksi Pemeliharaan Lingkungan Hidup Pada Dinas Lingkungan Hidup Kab. Simalungun sebagai Anggota
			18. a. Arwan Sembiring, S.St.Pi.,M.Si. b. Kepala Seksi Pembibitan Sarana dan Prasarana Peternakan pada Dinas Ketahanan Pangan , Perikanan dan Peteranakan Kab. Simalungun sebagai Anggota
4.	a. Dusun Ulu b. Ujung Padang c. Simalungun	1. a. Naslahuddin Asla Meuraksa, S.SiT.,M.H. b. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Ketua	1. a. Syarifuddin A.Ptnh b. Kepala Seksi Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Ketua.
		2. a. Natanael Maranatha Tarigan,S.H. b. Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota	2. a. Raya Tamba,S.H b. Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota
		3. a. Angga Riantory,S.H. b. Pengukuran dan Pemetaan Dasar dan Tematik Kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota	3. a. Dima Lastri Eirene Sinaga, S.H. b. Kepala Subseksi Fasilitas Pengadaan dan Penetapan Tanah Pemerintah kantor Pertanahan Kab. Simalungun sebagai Anggota

		13. a. Mirwan Azeddin Siregar,S.IP b. Kepala Seksi Pengadaan Tanah Dinas Perkim Kab. Asahan sebagai Anggota
		14. a. Hasudungan Siregar,SP b. Kepala Seksi Produksi Perkebunan Dinas Perkebunan Kab. Asahan sebagai Anggota
		15. a. Safrijal Manurung,SP b. Kepala Seksi Lahan, Irigasi dan Pembiayaan Dinas Pertanian Kab. Asahan sebagai Anggota
		16. a. Dedi Surahman,SE b. Kepala Seksi Pupuk, Pestisida dan Alsintan Dinas Pertanian Kab. Asahan sebagai Anggota
		17. a. Armansyah Efendi b. Kepala Seksi Pembangunan dan Pemeliharaan Jalan Dinas PUPR kab. Asahan sebagai Anggota
		18. a. Irfan,ST b. Kepala Seksi Pembangunan dan Pemeliharaan Jembatan Dinas PUPR Kab. Asahan sebagai Anggota
		19. a. Iman Ferialdi Sinurat b. Staf Dinas Kehutanan sebagai Anggota
		20. a. Hendra Marpaung b. Staf Dinas Pertanian Kab. Asahan sebagai Anggota
		21. a. Eva Sriani b. Sekdes Urung Pane sebagai Anggota

KEPALA KANTOR WILAYAH  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
PROVINSI SUMATERA UTARA  
SELAKU KETUA PELAKSANA  
PENGADAAN TANAH,



D. H. DADANG SUHENDI, S.H., M.H.  
NIP. 19611128 199103 1 002

## **BAB IV**

### **Penentuan Nilai Ganti Rugi dalam Pelepasan Hak Atas Tanah Pada Lokasi Pembangunan Jalan Tol Indrapura-Kisaran**

Masalah ganti kerugian merupakan hal yang paling penting dalam proses pengadaan tanah. Ganti rugi adalah pemberian ganti atas kerugian yang di derita oleh pemegang hak atas beralihnya hak tersebut. Menyatakan ganti rugi merupakan pengganti yang layak dan adil kepada pihak berhak dalam proses pengadaan tanah. Ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.<sup>58</sup> penetapan besarnya nilai ganti rugi per bidang tanah dilakukan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah berdasarkan penilaian Jasa Penilai atau Penilai Publik.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah terbit. Peraturan Pemerintah ini sebagai peraturan turunan dari UU Cipta Kerja (UUCK) yang di dalamnya terdapat 7 bab serta 143 pasal dan penjelasan.

Direktur Bina Pengadaan dan Pencadangan Tanah Ditjen Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nurhadi Putra<sup>59</sup> mengatakan PP ini memperkenalkan pengaturan baru bagi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020. Pasal 123 ungapnya melalui penjelasan tertulis, menyatakan bahwa nilai ganti

---

<sup>58</sup> Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 pasal 1

<sup>59</sup> <http://digilib.ulm.ac.id>

kerugian bersifat final dan mengikat dan tim penilai mendampingi saat musyawarah.

Penetapan lokasi juga diatur dalam Peraturan pemerintah ini, untuk pengadaan tanah skala kecil ditetapkan oleh Bupati/Wali Kota dan pelaksanaan pengadaan tanahnya dapat dilakukan dengan tahapan pengadaan tanah ataupun secara langsung. Jangka waktu berlakunya penlok diberikan selama 3 tahun dan dapat diperpanjang tanpa memulai proses dari awal. Terdapat empat tahapan dalam proses pengadaan tanah, yaitu perencanaan, persiapan, penyerahan hasil serta pelaksanaan.

Dalam tahapan perencanaan, ini merupakan kewenangan instansi yang membutuhkan pengadaan tanah. Lalu, untuk persiapan merupakan wewenang kepala daerah. Kemudian untuk pelaksanaan merupakan tugas pokok dari Kementerian ATR/BPN.

Siklus pengadaan tanah itu diatur dalam PP tersebut. Dalam PP itu, untuk dokumen perencanaan pengadaan tanah baik skala kecil maupun skala besar harus diperhatikan juga kesesuaian tata ruang. Tata ruang ini menjadi landasan utama dan ini perlu diperhatikan dalam aspek perencanaan.

Dalam tahapan persiapan, Peraturan Pemerintah Nomor. 19 Tahun 2021 menekankan harus terdapat kesepakatan lokasi dengan pihak yang berhak maupun pengelola barang serta pengguna barang.

Kesepakatan lokasi tersebut didapat melalui konsultasi publik. Dalam tahapan ini peran gubernur penting karena bagaimana mewujudkan bahwa lokasi

yang ditetapkan akan dilakukan pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Adanya kesepakatan lokasi ini, harapannya tidak ada masyarakat yang menolak karena sebenarnya kesepakatan sudah dicapai melalui konsultasi publik. Dalam tahapan pelaksanaan, nilai ganti kerugian adalah layak dan adil.

Sementara itu, yang menjadi objek penilaian adalah tanah, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, serta benda yang berkaitan dengan tanah. Ini merupakan kerugian fisik langsung dan dinilai berdasarkan harga pasar.

Selain mengganti kerugian fisik, Peraturan Pemerintah tersebut juga menilai ganti rugi non fisik. Kerugian non fisik antara lain kehilangan pekerjaan, bisnis/alih profesi, kerugian emosional (solatolium), dan kerugian karena sisa tanah dan fisik lainnya.

Lalu dikenal juga beban masa tunggu. Dalam hal ini, terdapat jarak masa tunggu antara penlok dengan syarat pembayaran ganti kerugian. Dengan adanya ganti rugi fisik, ganti rugi nonfisik maupun masa tunggu tadi, seharusnya nilai ganti kerugian tidak lebih rendah dari nilai properti.

Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah penetapan ganti rugi kerugian kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah penetapan ganti kerugian dan atau Putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung pihak yang berhak menerima ganti kerugian

bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang didasarkan dan bagi ada yang melanggar hal tersebut akan dikenakan sanksi pidana sesuai dengan peraturan per undang-undangan.

Pemberian penilaian dilakukan oleh Lembaga Appraisal yang sudah mendapat SK dari Menteri Keuangan dan linsensi dari ATR/BPN dan yang menunjuk Appraisal adalah pihak yang memerlukan tanah Badan Pertanahan Nasional bertugas untuk membuat SK, setelah tim Appraisal ditunjuk kemudian diserahkan ke Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan penilaian dengan harga yang ditentukan oleh Appraisal dengan daftar nominatif dan peta bidang sudah diumumkan dengan turun kelapangan melakukan penilaian, setelah ditentukan harga lalu disampaikan ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan musyawarah bentuk ganti rugi berupa uang, tanah pengganti, dan apabila harga yang ditetapkan tidak disetujui para pihak dapat mengajukan ke pengadilan untuk menguji.

Pembeda dalam pembebasan tanah di atas yakni 5 hektar dan di bawah 5 hektar apabila lebih dari 5 hektar ada tahapakan sementara di bawah nya akan dilakukan langsung dalam artian yang membutuhkan tanah dengan masyarakat dan tetap menggunakan Appraisal. Berikut adalah pengadaan tanah secara langsung pelaksanaan pengadaan tanah secara langsung kurang dari 5 Hektar sesuai dengan Peraturan Peresiden Nomor 40 Tahun 2014:

1. Dalam rangka efisiensi dan efektifitas pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar. Dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak.

2. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar sebagaimana di maksud pada ayat (1) harus sesuai dengan tata ruang wilayah.
3. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana di maksud pada (1) tidak memerlukan penetapan lokasi.
4. Penilaian tanah dalam rangka pengadaan tanah sebagaimana di maksud pada ayat (1) instansi yang memerlukan tanah menggunakan hasil penilaian jasa penilai.

Sementara itu pelaksanaan pengadaan tanah secara langsung adalah sebagai berikut

1. Kesesuaian tata ruang (*Advice Planing*)
2. Pengukuran bidang tanah
3. Penetapan jasa penilai
4. Hasil penilaian objek pengadaan tanah dari jasa penilai merupakan nilai tunggal sebagai dasar pemberian ganti rugi (peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 66 (b))
5. Kesepakatan berasan ganti rugi antara instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak pembayaran ganti rugi pada pihak yang berhak
6. Pelepasan hak di hadapan Kepala Kantor Pertanahan (Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 96 (a), (b)).

Tim penilai yang menilai tapi bahan yang dinilai adalah bahan dari Badan Pertanahan Nasional. Bila masyarakat keberatan dapat mengajukan keberatan sebelum kepengadilan, harga NJOP itu di berikan yang menguntungkan

masyarakat, sementara itu tanah yang terdampak atau sudah tidak bisa di manfaatkan lagi pihak yang berhak dapat mengajukan usulan untuk bisa di berikan ganti rugi, baik, berupa bangunan, tanaman dan dan benda-benda di atasnya pasal 33 nomor 2 tahun 2012 ganti rugi dilakukan terhadap tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat di nilai.

“besaran ganti rugi di sesuaikan dengan harga pasar dan pemberian ganti rugi di berikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman Kembali, kepemilikan saham, dan bentuk lain yang di setuju oleh kedua belah pihak atau lihat dalamn pasal 36”<sup>60</sup>

Badan Pertanahan Nasional sebagai pelaksana pengadaan tanah yang di bentuk satuan tugas yang bertanggungjawab melaksanakan inventarisasi dan identifikasi pihak yang berhak, yang nantinya nantinya akan menghasilkan pada bidang dan daftar Nominatif. Perlu perlu dipahami dulu defenisi pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah. Yang perlu digaris bawahi adalah dalam satu bidang tanah biasanya tanah milik keluarga, bisa saja tanah dan bangunan di miliki oleh orang/subjek hukum yang berbeda. Disini lah letak pentingnya ke hati-hatian bagi pihak Satuan Tugas dari Kantor Pertanahan setempat dan juga para pemilik yang terkena proyek pengadaan tanah.

---

<sup>60</sup> Wawancara dengan Kepala Seksi Pengadaan Tanah pada Kantor Pertanahan Simalungun

Daftar nominatif tersebut akan digunakan sebagai dasar penentuan pihak yang berhak, sebagai dasar penilain publik/penilaian pertanahan untuk melakukan penilain harga ganti rugi. Pada ketentuannya daftar nominatif akan di umumkan di kantor desa atau tempat lain, bila dalam 14 hari setelah diumumkan tidak ada pihak yang berhak mengajukan kompalin/keberatan terhadap data kepemilikan, luas tanah luas bangunan, jumlah tanaman dan asset yang terdampak akibat pembangunan jalan tol indrapura-kisaran maka daftar nominatif akan dianggap benar.

Ketika diketahui adanya sebidang tanah dengan bangunan yang kepemilikannya berbeda atau terdapat bangunan yang dihuni oleh pihak lain selain pemilik tanah, sangat disarankan pihak Satuan Tugas Kantor Pertanahan setempat ekstra hati-hati dan teliti untuk memastikan pemilik yang sesungguhnya dan tidak salah dalam penempatan kolom daftar nominatif (pemilik/penggarap/menguasai/menyewa) masyarakat pun disarankan ekstra teliti saat memeriksa data dan segera lapor apabila data tidak sesuai.

Daftar nominatif dan peta bidang akan berisi data-data sebagai berikut:

1. Identitas lengkap pihak yang berhak letak pentingnya identitas disini ialah dalaan kaitanya dengan objek pengadaan tanah, yaitu apakah pemilik atau bukan pemilik.
2. Objek pengadaan tanah berisi data-data letak dan luas tanah luas bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang dapat bernilai.

Setelah data-data pada pion 1 dan 2 di gabungkan, maka akan segera diketahui siapa pemilik tanah, siapa pemilik bangunan, siapa pemilik tanaman dan benda-benda lain yang dapat di nilai.

Sementara kerugian lain yang dapat dinilai tidak langsung berupa kerugian akibat kehilangan alih usaha, biaya alih profesi, biaya transaksi meliputi biaya pindah usaha.

Pembayaran pengadaan kerugian biasanya dilaksanakan disuatu tempat biasanya di Kantor Pertanahan setempat, nantinya pihak yang berhak atau masyarakat membawa data dirinya, beserta sertipikat tanah aslinya. Data-data itu kemudian di verifikasi oleh Kantor Pertanahan setempat dan disaksikan oleh polisi, TNI dan juga Kejaksaan itu adalah pihak-pihak sebagai saksi apabila sudah sesuai akan dilakukan pembayaran, pembayaran biasanya ditransfer langsung ke rekening baru yang di daftarkan atas nama pemilik tanah sebagai penerima ganti rugi dimana uang ganti rugi yang diterima langsung masuk ke rekening yang sudah didaftarkan tanpa potongan biaya apapun dengan proses yang sangat cepat yakni 1-2 jam.

Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan Tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak pasal 40. pada prinsipnya ganti kerugian harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atas ganti kerugian, apabila berhalangan pihak yang berhak karena hukum dapat memberikan kuasanya kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima Kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas ganti kerugian. yang berhak antara lain;

- a. Pemegang hak atas Tanah

- b. Pemegang hak pengelolaan
- c. Nadzir, untuk Tanah wakap
- d. pemilik tanah bekas milik adat
- e. Masyarakat Hukum Adat
- f. Pihak yang menguasai tanah Negara dengan itikat baik
- g. pemegang dasar penguasaan atas tanah
- h. Pemilik Bangunan, Tanaman atau Benda lain yang berkaitan dengan Tanah.

Ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak atas tanah untuk hak guna bangunan atau hak pakai yang berada diatas tanah yang bukan miliknya ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman atau benda lainnya yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki, sedangkan ganti kerugian atas tanah diberikan kepada pemegang hak milik atau pengelola.

Ganti kerugian atas tanah ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, pemukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat adat yang bersangkutan.

Pihak yang menguasai tanah negara yang dapat diberikan ganti kerugian adalah pemakai tanah Negara yang sesuai dengan atau tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. misalnya pemegang hak yang telah habis jangka waktunya yang masih menggunakan atau memanfaatkan tanah yang bersangkutan, pihak yang menguasai tanah berdasarkan sewa-menyewa atau pihak

yang menggunakan dan memanfaatkan tanah negara bebas dengan tidak melanggar ketentuan perundang-undangan.

Yang dimaksud dengan “pemegang dasar penguasaan atas tanah” adalah pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan atas tanah yang bersangkutan, misalnya pemegang akta jual beli atas hak atas tanah yang belum balik nama, pemegang hak jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertifikatnya, dan pemegang surat izin penghuni.

## **BAB V**

### **A. Kesimpulan dan Saran**

#### **1. Kesimpulan**

1. Pengaturan hukum dalam Pengadaan Tanah untuk kepentingan pembangunan bagi kepentingan umum telah sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, hal ini terlihat dari pelaksanaan tugas dan tanggung jawab yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah dan tim penilai harga tanah telah menjalankan tugasnya secara optimum dengan mempertimbangkan batasan-batasan yang ada, baik batasan hukum/peraturan perundang-undangan, fisik/kemampuan tanah yang bersangkutan, maupun batasan dari sisi finansial dalam arti secara finansial pengembangan atas tanah. sehingga telah terciptanya: Kemanusiaan, Keadilan, Kemanfaatan, Kepastian, Keterbukaan, Kesepakatan, Keikutsertaan, Kesejahteraan, Keberlanjutan, Keselarasan.
2. Peran Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun proyek pembangunan jalan Tol Indrapura-Kisaran adalah dengan di bentuknya satuan Tugas (satgas A dan satgas B) dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun di 17 wilayah terkena dampak pembangunan jalan Tol Surat Kepala Kantor Wilayah Badan

Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor 224/SK12AT.02.01/X2020 tanggal 8 Oktober 2020 .

3. Penetapan nilai ganti rugi dalam pelepasan hak atas tanah pada lokasi Pembangunan jalan tol Indrapura- Kisaran yaitu dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil yang diberikan secara langsung kepada pihak yang berhak, antara lain : pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah , dimana sebelumnya tim penilai harga tanah dan panitia pengadaan tanah telah menentukan besarnya ganti rugi yang akan diberikan dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan kepada penerima ganti rugi.

## **2. Saran**

1. Pemerintah dalam hal melakukan pembebasan tanah untuk jalan tol harus tetap memperhatikan kepentingan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Selain itu, perlu dilakukan pendekatan- pendekatan serta memberikan kesempatan kepada pemilik tanah untuk memilih jenis ganti rugi apa yang diinginkannya dalam pembebasan pembangunan jalan tol Indrapura-Kisaran. Karena setiap pemilik tanah memiliki keinginan yang berbeda dalam memperoleh ganti rugi atas tanahnya baik berupa uang atau pun tanah dan bangunan. Pemerintah dalam hal ini tidak dapat menentukan secara sepihak.
2. Peran Badan Pertanahan Nasional dengan melakukan sosialisasi internal sebelum dilakukan Musyawarah Penetapan Ganti Rugi mengingat banyaknya masyarakat atau pemilik tanah yang tidak mengetahui proses

perhitungan tanah yang diserahkan. Sekalipun tanah memiliki fungsi sosial, pemilik tanah sebagai warga negara Indonesia juga memiliki hak atas tanahnya.

3. Setiap lembaga/Instansi terkait seperti Badan Pertanahan Nasional, Instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat bertindak sebagai Pejabat Pembuat Komitmen, Tim Appraisal/Penilai Tanah dalam melakukan penetapan ganti rugi dalam pelepasan hak atas tanah harus sesuai harga pasar dan harga NJOP.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Amiruddin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet. I, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Atmadja, Dewa Gede, 2013, *Filsafat Hukum Dimensi Tematis dan Historis*, Malang: Setara Press, Cet. 1.

Fajar, Mukti, dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Friedrich, Carl Joahim, 2004, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Bandung: Nuansa dan Nusamedia.

Gultom, Maidin, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Anak dalam Sistem Peradilan Pidana Anak di Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, Cet. I.

Harahap, M. Yahya, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.

Harsono, Boedi, 2007, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jilid 1, Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi.

Ibrahim, Johnny, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing.

Kansil, C.S.T., 1986, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.

Limbong, Bernhard, 2010, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Margaretha Pustaka.

- Mertokusumo, Sudikno, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Moleong, Lexi J., 2014, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosda Karya.
- Nasution, Bahder Johan, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju.
- Parlindungan, AP., 1994, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Land Reform*, Bandung: Mandar Maju.
- Prodjohamidjojo, Martiman, 2001, *Penerapan Pembuktian Terbalik Dalam Kasus Korupsi*. Bandung: Mandar Maju.
- Rahardjo, Satjipto, 2001, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rubaie, Achmad, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, Edisi 1, Cet. kel.
- Setiawan, R., 1997, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta.
- Sitorus, Oloan, 2004, *Pelepasan atau Penyerahan Hak atas Tanah Sebagai cara Pengadaan Tanah*, Jakarta: Dasamedia Utama, Cet. 1.
- Sitorus, Oloan, dan Dayat Limbong, 2004, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Kebijakan Tanah*, Yogyakarta: Mitra.
- Soekanto, Soerjono, 1988, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Bandung: CV. Ramadja Karya.

- \_\_\_\_\_, 2001, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakart: PT RajaGrafindo Persada.
- \_\_\_\_\_, 2012, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Sudarto, 1983, *Hukum Pidana Dan Perkembangan Masyarakat, Kajian Terhadap Pembangunan Hukum Pidana*, Bandung: Sinar Baru.
- Sukarno, Aburaera, et.al., 2015, *Filsafat Hukum Teori dan Praktik*, Jakarta: Kencana, Cet. 1.
- Sumardjono, Maria S.W., 2005, *Kebijakan Pertanahan, antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Penerbit Kompas.
- Syah, Mudakir Iskandar, 2007, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, Cet. I.
- Syah, Mudakir Iskandar, 2015, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jakarta: Permata Aksara.
- Wuisman, J.J.J. M. W, 1996, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Jilid I, Jakarta: UI Press.
- Yusriadi, 2010, *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, Yogyakarta: Genta Publishing.

### **Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-Undang Dasar 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.

Kepmendagri Nomor Ba. 12/108/1275.

### **Jurnal**

Amalia, Rizky, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Terkait Dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, dalam *Jurnal Yuridika*, Vol. 27, No. 3, September-Desember 2012.

Kasenda, Dekie GG, “Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, dalam *Jurnal Morality*, Vol. 2, No. 2, Desember 2015.

Rohaedi, Edi, Isep H. Insan, Nadia Zumaro, “Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, dalam *Pakuan Law Review*, Vol. 5, No. 1, Januari-Juni 2019.

Simamora, Birman, “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Pekanbaru-Kandis-Dumai”, dalam *Jurnal Hukum Respublica*, Vol. 17, No. 1, Tahun 2017.

Subekti, Rahayu, “Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”, dalam *Yustisia*, Vol. 5, No. 2, Mei-Agustus 2016.

### **Tesis**

Nurfardiba, Andi Sitti Saidah, Peran Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar Dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016,. *Tesis*. Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2018.

### **Skripsi**

Pawestri, Fita Kumala, Prinsip Keadilan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Ruas Bawen-Salatiga Di Wilayah Kota Salatiga. *Skripsi*. Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, 2017.

### **Artikel**

Lova, Eva Fajriantina, Moh. Fadli, Hariyanto Susilo, “Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Infrastruktur Jalan Tol Oleh Badan Usaha Milik Negara (Persero)”. *Artikel*. Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2016.

Nia, Maria Regina Anindya Aristika, “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Tol Dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Di Kota Malang”. *Artikel*. Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2017.

#### **Situs Internet**

Ernis, Yul, “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”, melalui [https://www.bphn.go.id/data/documents/la-akhir\\_mbak\\_yul.pdf](https://www.bphn.go.id/data/documents/la-akhir_mbak_yul.pdf), diakses tanggal 15 Februari 2021.

Rafida Ulfa, “6 Alasan Pentingnya Jalan Tol Trans Sumatera”, melalui <https://economy.okezone.com/read/2018/09/20/320/1953072/6-alasan-pentingnya-jalan-tol-trans-sumatera>, diakses tanggal 19 Februari 2021.

Tawas, Agus Yafli, “Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Martadinata Paal Dua Di Kota Manado)”, melalui <http://repo.unsrat.ac.id/ideprint/440>, diakses tanggal 6 Maret 2021.