



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

Received: 1 Juli 2024, Revised: 13 Juli 2024, Publish: 31 Juli 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Analisis Penetapan Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun)

Hotmaria Sariani Silalahi¹, Triono Eddy², Dayat Limbong³

¹Program Studi Magister Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Indonesia

Email: mariasilalahi09081988@gmail.com

²Program Studi Magister Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Indonesia

Email: trionoeddy@umsu.ac.id

³Program Studi Magister Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Indonesia

Email: dayatlimbong54@gmail.com

Corresponding Author: mariasilalahi09081988@gmail.com¹

Abstract: Land acquisition for public development purposes is an important issue that requires special attention in legal aspects and implementation. This research aims to examine legal regulations, the role of the National Land Agency (BPN), and the determination of compensation values in the context of the construction of the Indrapura-Kisaran toll road. The background to this research is based on the importance of legal certainty and justice in the land acquisition process, especially in ensuring that the community is not harmed. The research method used is normative juridical research with a statutory and regulatory approach, coupled with open interviews at the Simalungun Regency Land Office. Secondary data was obtained from legal documents, agrarian law literature, and other relevant sources. This research also involves field studies to obtain empirical data that supports normative analysis. The results of the research show that legal regulations in land acquisition are in accordance with Presidential Regulation of the Republic of Indonesia Number 148 of 2015 which amends Presidential Regulation Number 71 of 2012. The land procurement committee and land price assessment team have carried out their duties by considering various legal, physical and financial constraints, which produces the principles of humanity, justice and openness. The role of BPN, through the formation of task forces in affected areas, has helped expedite the land acquisition process. Determination of the amount of compensation is carried out fairly and appropriately, involving an assessment from an independent team and taking into account the rights of the land owner. This research provides theoretical contributions in the fields of state administrative law and agrarian law, as well as providing practical recommendations for improving the land acquisition process in the future. It is hoped that the results of this research can prevent agrarian conflicts and help form more effective and fair laws and regulations.

Keyword: Compensation, Land, Development.

Abstrak: Pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan umum merupakan isu penting yang memerlukan perhatian khusus dalam aspek hukum dan pelaksanaannya. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pengaturan hukum, peran Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan penetapan nilai ganti rugi dalam konteks pembangunan jalan tol Indrapura-Kisaran. Latar belakang penelitian ini didasarkan pada pentingnya kepastian hukum dan keadilan dalam proses pengadaan tanah, khususnya dalam memastikan bahwa masyarakat tidak dirugikan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, ditambah dengan wawancara terbuka di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun. Data sekunder diperoleh dari dokumen-dokumen hukum, literatur hukum agraria, serta sumber-sumber relevan lainnya. Penelitian ini juga melibatkan studi lapangan untuk mendapatkan data empiris yang mendukung analisis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan hukum dalam pengadaan tanah telah sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 yang mengubah Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012. Panitia pengadaan tanah dan tim penilai harga tanah telah melaksanakan tugasnya dengan mempertimbangkan berbagai batasan hukum, fisik, dan finansial, yang menghasilkan prinsip-prinsip kemanusiaan, keadilan, dan keterbukaan. Peran BPN, melalui pembentukan satuan tugas di wilayah terdampak, telah membantu memperlancar proses pengadaan tanah. Penetapan nilai ganti rugi dilakukan secara adil dan layak, dengan melibatkan penilaian dari tim independen dan mempertimbangkan hak-hak pemilik tanah. Penelitian ini memberikan kontribusi teoritis dalam bidang hukum administrasi negara dan hukum agraria, serta memberikan rekomendasi praktis untuk peningkatan proses pengadaan tanah di masa depan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat mencegah terjadinya konflik agraria dan membantu pembentukan peraturan perundang-undangan yang lebih efektif dan adil.

Kata Kunci: Ganti Rugi, Tanah, Pembangunan.

PENDAHULUAN

Kehidupan manusia tak pernah terpisahkan dari tanah. Dari saat manusia lahir hingga kematiannya, tanah selalu menjadi bagian integral, bahkan untuk hal yang paling mendasar seperti pemakaman. Dalam konteks pembangunan nasional, terutama untuk fasilitas publik, tanah merupakan kebutuhan fundamental. Kebijakan pengadaan tanah 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), serta Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 148 Tahun 2015 yang merupakan perubahan keempat atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum juga mengatur hal ini. Penelitian dalam tesis ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, menyimpulkan bahwa penggantian kerugian dilakukan secara layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Pembangunan di Indonesia meliputi berbagai aspek kehidupan seperti ideologi, politik, ekonomi, sosial budaya, serta pertahanan dan keamanan. Di era globalisasi, perkembangan pesat di bidang ekonomi, transportasi, dan telekomunikasi didorong oleh kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, pembangunan harus berasaskan kesejahteraan masyarakat. Dalam upaya mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, pemerintah perlu membangun berbagai aspek kehidupan. Pembangunan untuk kepentingan umum seperti jalan raya, pemukiman, pasar, mall, kereta api, bendungan, dan waduk sangat diperlukan.

Kepemimpinan Joko Widodo sejak 2014 membawa dampak signifikan terhadap pembangunan infrastruktur di berbagai daerah Indonesia. Infrastruktur seperti jalan tol dan

waduk dibangun dengan dana besar, menargetkan pemerataan pembangunan yang sebelumnya terpusat di Jawa. Pembangunan jalan tol menjadi pilihan utama untuk mendukung transportasi barang dan jasa secara cepat dan tepat. Proyek Jalan Tol Trans Sumatera (PJTTTS) dari Aceh hingga Bakauheni, Lampung, adalah salah satu proyek utama di era Jokowi. Pembangunan ini mempersingkat waktu tempuh, menghubungkan pusat-pusat ekonomi, dan meningkatkan nilai properti serta potensi perumahan.

Pembangunan jalan tol memerlukan pengadaan tanah yang luas, penting bagi manusia karena banyak aktivitas bergantung pada tanah. Tanah dianggap sebagai harta permanen yang dapat dicadangkan untuk masa depan. Namun, ketersediaan tanah yang bebas semakin terbatas, sedangkan pembangunan tetap harus berlanjut demi cita-cita masyarakat yang adil dan makmur. Tanah untuk pembangunan umum seperti jalan tol berasal dari berbagai kepemilikan: rakyat, pemerintah, dan swasta. Oleh karena itu, pembebasan tanah dilakukan dengan prinsip-prinsip dalam UUD 1945 dan hukum tanah nasional.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara untuk kemakmuran rakyat. Pasal 2 ayat (2) UUPA memberi wewenang kepada negara untuk mengatur peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan bumi. Pasal 4 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa hak menguasai negara memungkinkan pemberian berbagai hak atas tanah. Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa tanah memiliki fungsi sosial. Pembangunan jalan tol yang gencar dilakukan saat ini semakin menekankan pentingnya tanah sebagai aset ekonomi.

Meski pembangunan memerlukan tanah, pemerintah tidak bisa sembarangan mengambil tanah milik rakyat. Ada hak asasi yang harus dilindungi, sehingga pemerintah wajib mengikuti mekanisme yang berlaku. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, sesuai Pasal 6 UUPA. Fungsi sosial tanah meliputi penggunaan tanah sesuai keadaan, rencana pemerintah, pemberian ganti rugi jika ada kepentingan umum yang mendesak, serta larangan menjadikan tanah sebagai objek spekulasi.

Pengadaan tanah sering menimbulkan sengketa terkait besaran ganti rugi. Ganti rugi harus mencakup kerugian fisik dan non-fisik yang memungkinkan kelangsungan hidup lebih baik dari sebelumnya. Dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006, pengadaan tanah harus memberikan ganti rugi yang layak. Pembangunan jalan tol di Sumatera Utara misalnya, membutuhkan pengadaan tanah yang luas. Proyek tol Indrapura-Kisaran sebagai bagian dari tol Trans Sumatera memerlukan pengadaan tanah dengan ganti rugi yang adil.

Masalah terbesar dalam ganti rugi tanah adalah bentuk dan besarnya yang sering memakan waktu panjang karena tidak adanya kesepakatan. Ganti rugi seharusnya mencakup kerugian non-fisik seperti pemulihan kondisi sosial ekonomi masyarakat. Nilai Penggantian Wajar (NPW) digunakan untuk menentukan besarnya ganti rugi, berdasarkan nilai pasar dan kerugian non-fisik. Pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol diatur dalam Perpres Nomor 71 Tahun 2012, dengan pelaksanaannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dan melibatkan berbagai pejabat terkait.

Masalah penelitian ini dirumuskan untuk mengontrol hasil penelitian secara efektif melalui beberapa pertanyaan. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, rumusan masalah penelitian ini meliputi: bagaimana pengaturan hukum dalam pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional dalam pelepasan hak atas tanah dalam upaya pengadaan tanah untuk pembangunan, dan bagaimana penetapan nilai ganti rugi dalam pelepasan hak atas tanah pada lokasi pembangunan jalan tol Indrapura-Kisaran. Untuk mendapatkan gambaran yang jelas dan menghindari kesalahpahaman mengenai pokok pembahasan, penelitian ini membatasi ruang lingkupnya pada analisis penetapan ganti rugi akibat pembangunan jalan tol Indrapura-Kisaran di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun. Penelitian ini bertujuan menambah wawasan tentang proses pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan

umum agar tidak merugikan masyarakat. Setiap penelitian memiliki tujuan tertentu. Berdasarkan rumusan masalah yang telah disusun, tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui konsep pelepasan hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, menganalisis peran Badan Pertanahan Nasional dalam pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan, serta menganalisis penentuan nilai ganti rugi dalam pelepasan hak atas tanah di lokasi pembangunan jalan tol Indrapura-Kisaran. Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis. Secara teoritis, penelitian ini menambah pengetahuan dalam bidang hukum administrasi negara dan hukum agraria, khususnya mengenai kebijakan pemerintah dalam memberikan ganti rugi atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Selain itu, penelitian ini bertujuan membantu mencegah terjadinya mafia tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum pertanahan serta pengembangan peraturan perundang-undangan terkait perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah untuk kepentingan umum, terutama dalam konteks pengadaan tanah pembangunan jalan tol dan prosedur pemberian ganti rugi. Secara praktis, penelitian ini diharapkan memberikan sumbangan pemikiran terhadap kepentingan negara, bangsa, dan pembangunan, serta memberikan manfaat kepada masyarakat agar memahami proses pelepasan tanah untuk kepentingan umum. Bagi mahasiswa fakultas hukum, penelitian ini dapat menjadi bahan acuan untuk melihat perkembangan hukum agraria dalam optimalisasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Selain itu, penelitian ini diharapkan memberikan masukan kepada pihak-pihak terkait dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, khususnya pembangunan jalan tol, terutama bagi Badan Pertanahan Nasional. Penelitian ini memastikan keaslian hasil dan kontribusinya yang signifikan bagi ilmu pengetahuan dan praktik hukum di bidang agraria dan administrasi negara.

Berdasarkan kebutuhan pengadaan tanah dan ketentuan yang berlaku, penulis tertarik meneliti lebih lanjut tentang penetapan ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, khususnya di Kabupaten Simalungun.

METODE

Menurut Bahder Johan, metode merupakan titik awal menuju proposisi-proposisi akhir dalam bidang tertentu. Dalam ilmu spekulatif, metode adalah cara untuk memahami apa yang ada atau harus ada, sementara dalam ilmu normatif, metode adalah cara menuju norma-norma yang mengatur perilaku masyarakat melalui pembentukan atau perumusan norma sebagai pedoman hidup bermasyarakat.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan sebagai data awal untuk analisis. Selain itu, penelitian ini juga melibatkan wawancara terbuka di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun terkait penilaian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pendekatan penelitian ini juga mencakup asas-asas hukum, terutama asas-asas ganti rugi.

Penelitian ini bersifat deskriptif, bertujuan untuk menggambarkan keadaan norma hukum dalam masyarakat. Deskriptif dalam penelitian ini berarti memberikan data yang akurat tentang kondisi manusia dan fenomena lainnya.

Data penelitian ini bersumber dari data sekunder melalui telaah dokumen-dokumen yang mendukung. Data sekunder mencakup bahan hukum primer seperti Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan berbagai peraturan terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku tentang Hukum Agraria, Penyelesaian Sengketa Pertanahan, dan literatur lain yang relevan. Bahan hukum tersier mencakup kamus hukum dan ensiklopedia yang memberikan penjelasan tambahan.

Teknik pengumpulan data melibatkan studi kepustakaan dengan mengkaji dokumen hukum berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, literatur dari para ahli, serta

dokumen seperti buku, tesis, jurnal, dan karya ilmiah lainnya. Peneliti juga melakukan studi lapangan berupa wawancara terbuka dengan Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun.

Analisis data dilakukan dengan mengatur data dalam urutan tertentu, membuat pola, kategori, dan uraian dasar. Analisis ini penting untuk membahas rumusan permasalahan yang diteliti. Data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan lapangan dianalisis menggunakan pendekatan kualitatif, yang menghasilkan data deskriptif analisis berdasarkan pernyataan tertulis atau lisan dari informan yang dipelajari secara utuh.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah suatu proses yang kompleks dan penting dalam konteks pembangunan suatu negara. Pengaturan hukum terkait pengadaan tanah ini penting untuk memastikan bahwa proses tersebut dilaksanakan dengan adil, transparan, dan sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan sosial serta perlindungan hak asasi manusia. Indonesia memiliki kerangka hukum yang mengatur pengadaan tanah, yang utamanya diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Undang-undang ini menjadi landasan untuk melaksanakan pengadaan tanah yang mengatur berbagai aspek, mulai dari prosedur pengadaan, penilaian nilai tanah, hingga pemberian ganti rugi kepada pemilik tanah yang terkena dampak pengadaan.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum berlangsung dalam beberapa tahap yang meliputi identifikasi kebutuhan tanah, penilaian nilai tanah, negosiasi dengan pemilik tanah, hingga penyelesaian dan penyerahan tanah kepada pengguna akhir. Setiap tahap ini diatur dengan ketat oleh hukum untuk memastikan bahwa setiap tindakan yang dilakukan oleh pemerintah atau pihak yang mengadakan pengadaan tanah adalah sah dan adil. Misalnya, dalam proses penilaian nilai tanah, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menetapkan bahwa nilai tanah harus dinilai dengan transparan dan objektif, dengan melibatkan ahli penilai independen. Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya penilaian yang tidak adil yang dapat merugikan pemilik tanah.

Selain itu, hukum juga menjamin bahwa pemilik tanah yang terkena dampak pengadaan tanah harus diberikan ganti rugi yang adil dan layak. Ganti rugi ini tidak hanya mencakup nilai tanah itu sendiri, tetapi juga kerugian yang mungkin timbul akibat kehilangan mata pencaharian atau perubahan sosial ekonomi yang dialami oleh pemilik tanah. Pengaturan ini diatur dalam Pasal 11 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa pemberian ganti rugi harus mengacu pada nilai pasar yang wajar serta mempertimbangkan aspek-aspek sosial dan ekonomi dari pemilik tanah yang terkena dampak.

Dalam praktiknya, meskipun hukum telah mengatur dengan rinci mengenai pengadaan tanah, implementasinya masih seringkali menimbulkan kontroversi dan tantangan. Salah satu tantangan utama adalah keterlibatan masyarakat dalam setiap tahap pengadaan tanah. Partisipasi masyarakat seringkali masih terbatas atau tidak efektif, sehingga keputusan yang diambil cenderung tidak mencerminkan kepentingan atau kebutuhan masyarakat yang terkena dampak langsung. Untuk mengatasi hal ini, pemerintah perlu meningkatkan mekanisme partisipasi masyarakat yang lebih terstruktur dan efektif, seperti penyediaan informasi yang jelas dan akses kepada masyarakat terdampak untuk berpartisipasi aktif dalam proses pengadaan tanah.

Secara keseluruhan, pengaturan hukum dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah langkah yang penting untuk mencapai pembangunan yang berkelanjutan dan berkeadilan di Indonesia. Meskipun masih ada beberapa tantangan dalam implementasinya, peraturan yang ada memberikan landasan yang kuat untuk melaksanakan pengadaan tanah

dengan adil dan bermanfaat bagi masyarakat serta negara secara keseluruhan. Dengan menghormati prinsip-prinsip keadilan, transparansi, dan partisipasi masyarakat, diharapkan pengadaan tanah dapat berjalan lebih efektif dan memberikan manfaat yang maksimal bagi seluruh pihak yang terlibat.

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

Pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur merupakan proses kompleks yang melibatkan berbagai pihak, termasuk Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang memiliki peran sentral dalam proses pelepasan hak atas tanah. Peran BPN ini diatur secara hukum dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999.

Pelepasan hak atas tanah dilakukan ketika subjek yang membutuhkan tanah untuk kepentingan umum tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang diperlukan. Ini berarti tanah tidak dapat diperoleh melalui jual beli dan pemilik tanah bersedia melepaskan haknya dengan menerima ganti rugi yang telah ditentukan melalui musyawarah. Proses ini diatur dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 UU No. 5 Tahun 1960 serta Perpres 36/2005.

Pelepasan hak atas tanah dilakukan melalui akta pelepasan hak (APH) atau surat pernyataan pelepasan hak yang dibuat di hadapan notaris. Dokumen ini menjadi bukti hukum yang mengesahkan bahwa pemegang hak atas tanah secara sukarela melepaskan haknya. Dalam hal pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Indrapura-Kisaran, Kantor Wilayah BPN memiliki peran penting sebagai pelaksana pengukuran, pemetaan, dan penilaiannya.

Hak atas tanah dapat berupa hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, dan hak pengelolaan. Setiap jenis hak memiliki regulasi tersendiri yang mengatur pemanfaatannya, baik untuk kepentingan individu maupun badan hukum. Tanah yang dilepaskan haknya biasanya telah memiliki status hukum yang jelas berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 dan tanah adat.

Penentuan ganti rugi atas tanah yang dilepaskan haknya dilakukan melalui proses musyawarah antara lembaga pertanahan dengan pemilik tanah atau pihak yang berhak. Penilaian nilai tanah dilakukan oleh tim penilai atau Appraisal yang dibentuk untuk tujuan pengadaan tanah. Jika tidak tercapai kesepakatan, nilai ganti rugi dapat dititipkan kepada pengadilan untuk diputuskan.

Di tingkat daerah, Satuan Tugas (Satgas) yang dibentuk oleh BPN memainkan peran kunci dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Satgas terdiri dari berbagai pihak yang terampil di bidang pertanahan dan hukum, serta merupakan perwakilan dari pemerintah daerah dan BPN setempat. Tugas mereka meliputi pengukuran, pemetaan, dan pengumpulan data terkait objek pengadaan tanah serta pemilikannya.

Hukum agraria di Indonesia, yang didasarkan pada UU No. 5 Tahun 1960, memberikan landasan yang kuat bagi negara untuk mengatur penggunaan, kepemilikan, dan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dengan demikian, Badan Pertanahan Nasional memiliki wewenang penuh untuk memfasilitasi proses pelepasan hak atas tanah dengan tetap menghormati hak-hak pemilikannya.

Meskipun regulasi sudah ada, pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur sering kali menghadapi tantangan, seperti ketidakpuasan masyarakat terkait besaran ganti rugi atau ketidaksesuaian penilaian. Konflik agraria yang terjadi masih menjadi masalah serius yang perlu terus diatasi oleh pemerintah.

Secara keseluruhan, peran Badan Pertanahan Nasional dalam pelepasan hak atas tanah untuk pengadaan tanah pembangunan sangat penting dalam konteks pembangunan

infrastruktur di Indonesia. Dengan mengikuti prosedur yang diatur dengan baik, diharapkan proses pengadaan tanah dapat berjalan lancar dan menghasilkan keputusan yang adil bagi semua pihak yang terlibat.

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

Ganti rugi dalam konteks pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol merupakan hal yang sangat penting dan kompleks. Hal ini berkaitan dengan proses kompensasi yang harus adil dan memadai bagi pemilik tanah yang terdampak. Ganti rugi sendiri adalah kompensasi atas kerugian yang dialami oleh pemilik tanah atau pihak yang memiliki hak atas tanah yang harus dilepas untuk kepentingan umum, seperti pembangunan infrastruktur jalan tol.

Undang-undang dan peraturan terkait, termasuk Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, memberikan landasan hukum yang mengatur proses pengadaan tanah. Penetapan nilai ganti rugi dilakukan berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh Jasa Penilai atau Penilai Publik yang ditunjuk. Proses penilaian ini harus transparan dan melibatkan pemilik tanah serta pihak-pihak terkait lainnya dalam musyawarah untuk mencapai kesepakatan yang adil.

Dalam konteks pembangunan jalan tol Indrapura-Kisaran, penetapan lokasi pengadaan tanah dan penentuan nilai ganti rugi sangat diatur secara ketat oleh peraturan tersebut. Lokasi harus disepakati melalui konsultasi publik untuk meminimalisir konflik dengan masyarakat setempat. Kesepakatan lokasi ini, jika sudah tercapai, diharapkan dapat mengurangi resistensi masyarakat terhadap proyek pembangunan.

Proses pengadaan tanah sendiri terdiri dari beberapa tahapan, yakni perencanaan, persiapan, penyerahan hasil, dan pelaksanaan. Setiap tahapan memiliki prosedur dan kewenangan yang berbeda, mulai dari instansi yang membutuhkan tanah, kepala daerah, hingga kementerian terkait seperti Kementerian ATR/BPN yang bertanggung jawab atas pelaksanaan pengadaan tanah secara umum.

Dalam tahapan persiapan, penting untuk menetapkan kesepakatan lokasi dengan pemilik hak dan pengelola barang, serta mengadakan konsultasi publik untuk mendapatkan persetujuan masyarakat. Setelah lokasi ditetapkan, proses penilaian ganti rugi dilakukan dengan memperhitungkan kerugian fisik langsung seperti tanah, bangunan, tanaman, dan benda lain yang berkaitan dengan tanah, serta kerugian non-fisik seperti kehilangan pekerjaan atau bisnis.

Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional memiliki peran sentral dalam proses ini. Mereka membentuk tim penilai yang memiliki lisensi resmi untuk melakukan penilaian harga pasar yang adil dan objektif. Penilaian ini menjadi dasar untuk menetapkan besaran ganti rugi yang akan diberikan kepada pemilik tanah atau pihak yang berhak berdasarkan musyawarah atau putusan pengadilan.

Proses penyerahan hasil dan pelaksanaan dilakukan setelah nilai ganti rugi disepakati. Pihak yang berhak menerima ganti rugi harus membuktikan kepemilikan atau pengaruh yang sah atas tanah yang terkena dampak pembangunan. Mereka juga harus memastikan bahwa dokumen dan bukti-bukti kepemilikan atau pengaruh tersebut valid dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pengadaan tanah secara langsung, khususnya untuk proyek dengan skala kecil, dapat dilakukan oleh instansi yang membutuhkan tanah tanpa melalui proses penetapan lokasi yang panjang. Namun, tetap diperlukan proses penilaian yang cermat dan musyawarah dengan pihak terkait untuk menetapkan ganti rugi yang wajar dan adil.

Ketentuan-ketentuan ini diharapkan dapat menjaga keseimbangan antara kepentingan pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum dengan hak-hak pemilik tanah atau pihak yang berhak atas tanah. Adanya regulasi yang jelas dan prosedur yang transparan

diharapkan dapat mengurangi potensi konflik dan memastikan bahwa proses pengadaan tanah berjalan lancar dan sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan.

Demikianlah penjelasan tentang proses penentuan nilai ganti rugi dalam pelepasan hak atas tanah pada lokasi pembangunan jalan tol Indrapura-Kisaran, yang merupakan bagian integral dari upaya pemerintah dalam mendukung pembangunan infrastruktur untuk kemajuan dan kesejahteraan masyarakat secara umum.

KESIMPULAN

1. Pengaturan hukum dalam pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan umum telah sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 yang mengubah Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Hal ini terlihat dari pelaksanaan tugas dan tanggung jawab panitia pengadaan tanah dan tim penilai harga tanah yang telah menjalankan tugasnya secara optimal, dengan mempertimbangkan batasan-batasan hukum, fisik, serta finansial tanah. Hasilnya adalah terciptanya prinsip-prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan.
2. Peran Badan Pertanahan Nasional dalam proyek pembangunan jalan tol Indrapura-Kisaran, khususnya melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun, diwujudkan dengan pembentukan satuan tugas (Satgas A dan Satgas B) yang bekerja di 17 wilayah terdampak pembangunan. Hal ini didasarkan pada 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 dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan adil secara langsung kepada pihak yang berhak, seperti pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang terkait dengan tanah. Tim penilai harga tanah dan panitia pengadaan tanah telah menentukan besarnya dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan kepada penerima ganti rugi.

REFERENSI

- Amalia, R. (2012). Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam penetapan ganti rugi terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. *Jurnal Yuridika*, 27(3), 354-370.
- Amiruddin, & Asikin, Z. (2012). *Pengantar metode penelitian hukum* (Cet. I). Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Atmadja, D. G. (2013). *Filsafat hukum: Dimensi tematis dan historis* (Cet. 1). Malang: Setara Press.
- Ernis, Y. (2021). Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Diperoleh dari https://www.bphn.go.id/data/documents/la-_akhir_mbak_yul.pdf.
- Fajar, M., & Achmad, Y. (2010). *Dualisme penelitian hukum normatif & empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Friedrich, C. J. (2004). *Filsafat hukum perspektif historis*. Bandung: Nuansa dan Nusamedia.
- Gultom, M. (2008). *Perlindungan hukum terhadap anak dalam sistem peradilan pidana anak di Indonesia* (Cet. I). Bandung: Refika Aditama.
- Harahap, M. Y. (1986). *Segi-segi hukum perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Harsono, B. (2007). *Hukum agraria Indonesia (Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya)* (Jilid 1, Edisi Revisi). Jakarta: Djambatan.
- Ibrahim, J. (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.
- Kasenda, D. G. G. (2015). Ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. *Jurnal Morality*, 2(2), 145-158.
- Kepmendagri Nomor Ba. 12/108/1275.
- Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Limbong, B. (2010). *Pengadaan tanah untuk pembangunan*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Lova, E. F., Fadli, M., & Susilo, H. (2016). Pengadaan tanah dalam pembangunan infrastruktur jalan tol oleh Badan Usaha Milik Negara (Persero). Artikel. Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Malang.
- Mertokusumo, S. (2003). *Mengenal hukum: Suatu pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Moleong, L. J. (2014). *Metodologi penelitian kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosda Karya.
- Nasution, B. J. (2008). *Metode penelitian ilmu hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Nia, M. R. A. (2017). 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.
- Nurfaradiba, A. S. S. (2018). 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.
- Parlindungan, A. P. (1994). *Bunga rampai hukum agraria serta land reform*. Bandung: Mandar Maju.
- Pawestri, F. K. (2017). 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.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
- 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 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 Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Prodjohamidjojo, M. (2001). *Penerapan pembuktian terbalik dalam kasus korupsi*. Bandung: Mandar Maju.
- Rahardjo, S. (2001). *Ilmu hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rohaedi, E., Insan, I. H., & Zumaro, N. (2019). Mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum. *Pakuan Law Review*, 5(1), 63-77.
- Rubaie, A. (2007). *Hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum*. Malang: Bayumedia.
- Salim, H. S., & Nurbani, E. S. (2013). *Penerapan teori hukum pada penelitian tesis dan disertasi* (Edisi 1, Cet. 1). Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Setiawan, R. (1997). *Pokok-pokok hukum perikatan*. Bandung: Bina Cipta.
- Simamora, B. (2017). Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum jalan tol Pekanbaru-Kandis-Dumai. *Jurnal Hukum Respublica*, 17(1), 23-36.
- Sitorus, O. (2004). *Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagai cara pengadaan tanah* (Cet. 1). Jakarta: Dasamedia Utama.

- Sitorus, O., & Limbong, D. (2004). *Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, kebijakan tanah*. Yogyakarta: Mitra.
- Soekanto, S. (1988). *Efektivitas hukum dan penerapan sanksi*. Bandung: CV Ramadja Karya.
- Soekanto, S. (2001). *Sosiologi suatu pengantar*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Soekanto, S. (2012). *Pengantar penelitian hukum*. Jakarta: UI Press.
- Subekti, R. (2016). Kebijakan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. *Yustisia*, 5(2), 167-180.
- Sudarto. (1983). *Hukum pidana dan perkembangan masyarakat: Kajian terhadap pembangunan hukum pidana*. Bandung: Sinar Baru.
- Sukarno, A., et al. (2015). *Filsafat hukum teori dan praktik* (Cet. 1). Jakarta: Kencana.
- Sumardjono, M. S. W. (2005). *Kebijakan pertanahan: Antara regulasi dan implementasi*. Jakarta: Penerbit Kompas.
- Syah, M. I. (2007). *Dasar-dasar pembebasan tanah untuk kepentingan umum* (Cet. I). Jakarta: Jala Permata Aksara.
- Syah, M. I. (2015). *Pembebasan tanah untuk pembangunan kepentingan umum*. Jakarta: Permata Aksara.
- Tawas, A. Y. (2021). Pengadaan tanah untuk kepentingan umum (Studi kasus pelebaran jalan Martadinata Paal Dua di Kota Manado). Diperoleh dari <http://repo.unsrat.ac.id/id/eprint/440>.
- Ulfa, R. (2018). 6 alasan pentingnya jalan tol Trans Sumatera. Diperoleh dari <https://economy.okezone.com/read/2018/09/20/320/1953072/6-alasan-pentingnya-jalan-tol-trans-sumatera>.
- Undang-Undang Dasar 1945.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 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.