

- e. Infrastruktur minyak, gas dan panas bumi;
- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
- h. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. Rumah sakit pemerintah/ pemerintah daerah;
- j. Fasilitas keselamatan umum;
- k. Tempat pemakaman umum pemerintah/pemerintah daerah;
- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. Cagar alam dan cagar budaya;
- n. Kantor pemerintah/ kantor daerah/ desa;
- o. Penataan pemukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah/ pemerintah daerah;
- q. Prasarana olahraga pemerintah/pemerintah daerah; dan
- r. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Objek Lokasi Penelitian

Adapun objek penelitian dalam penulisan ini adalah pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan jalan tol Binjai – Langsa, serta penulis memilih lokasi dalam penelitian ini adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Di Kota Medan.

B. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat “deskriptif, yaitu menggambarkan keadaan atau suatu fenomena yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti”.³⁴ Deskriptif analistis akan dikaji peraturan-peraturan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan yang menyangkut permasalahan yang telah diidentifikasi. Dalam hal ini penulis akan menggambarkan tentang tanggung jawab pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan jalan tol Binjai – Langsa untuk kepentingan umum.

C. Metode Penelitian

Metode yang dilakukan adalah dengan menggunakan yuridis normatif. Metode yuridis normatif dipergunakan untuk mempelajari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan jalan tol Binjai – Langsa untuk kepentingan umum, sehingga dapat diketahui apakah landasan legalitas yang ada telah memadai untuk melengkapi penelitian ini.

Metode pendekatan yang digunakan adalah dengan menggunakan pendekatan peraturan (*statute aproach*). Pendekatan yuridis normatif

³⁴ Bambang Sunggono, **Metode Penelitian Hukum**, PT. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2003, hal. 36

dipergunakan untuk mempelajari peraturan perundang-undangan”.³⁵ Selain itu penelitian ini menggunakan wawancara kepada narasumber yang dianggap ahli dalam permasalahan ini dan akan di olah menjadi data sekunder.

D. Teknik Pengumpulan Data

1. Sumber Data

Jenis data penelitian ini adalah data sekunder dalam penelitian yang bersumber dari :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan mengenai agraria yakni Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer berupa buku-buku yang berhubungan dengan objek yang diteliti, hasil wawancara dengan kabid pengadaan tanah BPN Sumatera Utara
- c. Bahan hukum tertier yakni yang memberikan informasi hukum mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum dan internet.

2. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data merupakan landasan utama dalam menyusun skripsi ini yang didasarkan atas : Penelitian Kepustakaan

³⁵ ? *Ibid*, h. 37

(*library research*), Dengan metode ini penulis maksudkan dapat dikumpulkan bahan-bahan kepustakaan, berupa buku-buku, majalah, dokumen-dokumen, serta sumber-sumber teoritis lainnya sebagai dasar penyelesaian pokok masalah dalam skripsi ini.

E. Analisis Data

Data yang terkumpul akan dianalisis dan disusun secara sistematis dengan menggunakan analisis kualitatif kemudian substansinya dianalisis secara yuridis untuk memperoleh gambaran tentang pokok permasalahan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah telah menjadi faktor penting dalam pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia sekarang ini. Proyek infrastruktur

pemerintah seringkali memerlukan tanah yang sudah dimiliki atau dikuasai oleh rakyat sehingga pemerintah wajib memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Hal inilah yang kemudian dikenal dengan istilah pengadaan tanah.

Pengaturan hukum di bidang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum beserta kewenangan dalam pelaksanaannya, merupakan bagian/bidang ranah hukum publik (hukum agraria). Konsep pengaturan hukum pengadaan tanah dapat dilihat dari berbagai pasal dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dimulai dari konsep Hak Bangsa Indonesia terhadap tanah (pasal 1 UUPA) yang merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah. Kemudian dilanjutkan dengan Konsep Hak Menguasai dari Negara (Pasal 2 UUPA) dan Konsep Tanah Mempunyai Fungsi Sosial (Pasal 6 UUPA).

Berbagai Konsep tersebut kemudian melahirkan dasar pengaturan pengadaan tanah yang terc ³⁶ 18 UUPA yang menyebutkan bahwa Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang. Pasal 18 UUPA merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak

dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemberian ganti kerugian yang layak.

Untuk menjamin adanya perlindungan bagi rakyat yang tanahnya diperlukan untuk pengadaan tanah, maka pemerintah mengatur secara lebih rinci lagi pengaturan pengadaan tanah dengan syarat-syarat yang lebih tertib lagi. Melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (UU No. 2/2012) diharapkan prose pengadaan tanah yang terjadi lebih dapat mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil.

Adapun Pengaturan lebih lanjut dari UU No. 2/2012 terdapat dalam berbagai peraturan sebagai berikut:

1. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
2. Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
3. Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
4. Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

5. Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Dewasa ini dengan adanya Undang-Undang Cipta Kerja, beberapa pengaturan mengenai pengadaan tanah telah mengalami perubahan. Dasar hukum pengaturan Pengadaan Tanah diatur dalam UU No. 2/2012. UU Cipta Kerja No. 11 Tahun 2020 Pasal 122 huruf a UU Cipta Kerja mengatur bahwa UU Cipta Kerja mengubah, menghapus, atau menetapkan pengaturan baru beberapa ketentuan yang diatur dalam UU No.2/2012. Pengaturan mengenai Pengadaan Tanah dalam UU Cipta Kerja diatur dalam Pasal 123. Adapun peraturan pelaksana dari pasal 123 UU Cipta Kerja terkait Pengadaan Tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (PP No.19/2021). Dengan berlakunya PP No.19/2021, berdasarkan Pasal 142 PP No.19/2021 maka Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 366) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Berdasarkan hal tersebut, maka pengaturan hukum pengadaan tanah yang berlaku sampai dengan saat ini terdapat dalam UUPA, UU No. 2/2012, UU Cipta Kerja No. 11 tahun 2020 dan PP No. 19/2021. Selain berbagai peraturan tersebut terdapat juga berbagai peraturan pelaksana yang diberlakukan baik dari instansi pemerintah baik eksekutif maupun yudikatif. Dari eksekutif terdapat Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (“Permen Agraria/Kepala BPN 19/2012”).

Keberlakuan Permen Agraria/Kepala BPN 19/2012 juga mencabut Permen Agraria/Kepala BPN No. 20 Tahun 2020 tentang Tata Cara Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah ; Permen Agraria/Kepala BPN No. 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Permen Agraria/Kepala BPN No. 22 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Selanjutnya dibagian yudikatif terdapat Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Perma No. 2/2021). Perma No. 2/2021 diberlakukan demi kelancaran pelaksanaan konsinyasi terkait pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

B. Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Jalan Tol Binjai – Langsa Bagi Warga Yang Memiliki Hak Atas Tanah

1. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Berdasarkan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang diselenggarakan melalui tahapan-tahapan atau prosedur yaitu:

- a. Perencanaan
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan; dan

d. penyerahan hasil.

Perencanaan pengadaan tanah dilaksanakan oleh setiap Instansi yang memerlukan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum yang didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah serta mendahulukan atau memprioritaskan pembangunan yang terdapat dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan. Perencanaan pengadaan Tanah yang dimaksud harus disusun secara bersama-sama oleh Instansi yang memerlukan tanah tanah bersama dengan instansi teknis terkait atau dapat dibantu oleh lembaga profesional yang ditunjuk oleh Instansi yang memerlukan tanah dalam bentuk dokumen perencanaan yang dimana memuat hal sebagai berikut :

- 1) Maksud dan tujuan rencana pembangunan yaitu menguraikan apa maksud dan tujuan pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sehingga masyarakat atau pihak yang berhak paham digunakan untuk apa lahan yang mereka miliki serta manfaat dari pembangunan tersebut.
- 2) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah maksudnya adalah perencanaan pembangunan harus sesuai dengan Rencana Tata ruang Wilayah sehingga instansi yang memerlukan tanah untuk kepentingan umum dapat memprioritaskan untuk wilayah-wilayah yang masuk dalam Rencana Tata Ruang Wilayah di daerah yang akan dibangun.

- 3) Letak tanah meliputi wilayah administrasi seperti nama desa, kelurahan, kecamatan, provinsi.
- 4) Luas tanah yang dibutuhkan menguraikan berapa luas Tanah yang akan dibutuhkan oleh instansi dalam proses perencanaan pembangunan.
- 5) Gambaran umum status tanah yaitu meliputi uraian tentang data awal mengenai penguasaan dan kepemilikan atas Tanah.
- 6) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk masing-masing tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- 7) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan.
- 8) Perkiraan nilai tanah yaitu berisi tentang perkiraan nilai ganti kerugian obyek Pengadaan Tanah yang meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.
- 9) Rencana penganggaran yaitu berisi tentang besaran dana, sumber dana, dan rincian alokasi dana untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi dan pengelolaan serta sosialisasi.

Dalam pengadaan tanah ada beberapa tahapan yang dilakukan agar pelaksanaan pengadaan tanah berjalan sesuai dengan peraturan

perundang-undangan yang berlaku. Tahap pertama yang dilakukan antara lain adalah:

1. Pemberitahuan Perencanaan Pembangunan

Pemberitahuan perencanaan ini berdasarkan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 11 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pemberitahuan perencanaan pembangunan dilakukan oleh Tim persiapan yang kemudian disampaikan kepada masyarakat yang berada pada lokasi pembangunan tersebut dapat secara langsung maupun tidak langsung, secara langsung dilakukan dengan:

a) Sosialisasi

Sosialisasi atau tatap muka dalam persiapan pengadaan tanah dilaksanakan berdasarkan pasal 13 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sosialisasi disampaikan melalui undangan kepada masyarakat, pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pertemuan dilaksanakan, hasil pelaksanaan sosialisasi dituangkan dalam bentuk notulen pertemuan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan atau pejabat yang ditunjuk.

b) Tatap Muka

Kegiatan tatap muka sama dengan kegiatan sosialisasi yaitu masyarakat diberikan undangan terlebih dahulu melalui lurah/kepala desa dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pertemuan dilaksanakan, hasil pelaksanaan sosialisasi dituangkan dalam bentuk notulen pertemuan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan atau Pejabat yang ditunjuk.

c) Surat pemberitahuan

Surat pemberitahuan yang dimaksud berdasarkan Pasal 14 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, disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/ kepala desa dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kerja sejak ditandatanganinya surat pemberitahuan. Bukti penyampaian pemberitahuan melalui surat dibuat dalam bentuk tanda terima dari perangkat kelurahan / desa atau nama lain, pemberitahuan juga dapat dilakukan secara tidak langsung melalui media cetak maupun media elektronik, dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan nasional atau melalui laman (website) paling sedikit 1(satu) kali penerbitan pada hari kerja

2. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek pihak yang berhak yang dimaksud meliputi:

- a. Pemegang Hak Atas Tanah/ Pemilik
- b. Pemegang Hak Pengelolaan
- c. Nadzir
- d. Pemilik tanah bekas milik adat
- e. Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik.
- f. pemegang dasar penguasaan atas tanah, dan/atau pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Penguasa tanah sebagai mana yang dimaksud menguasai tanah negara dapat dibuktikan dengan:

- a. Sertipikat hak atas tanah yang telah berakhir
- b. Surat sewa menyewa tanah.
- c. Surat keputusan penerima obyek tanah landreform.
- d. Surat ijin garapan/membuka tanah.
- e. Surat penunjukan / pembelian kavling tanah pengganti.
- f. Pemegang dasar penguasa atas tanah , bagi pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasa yang bersangkutan.
- g. Pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah Perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang memiliki bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan atas bangunan , tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pemilik tanah yang dimaksud dapat dibuktikan dengan:

- 1) Ijin mendirikan bangunan dan bukti fisik bangunan
- 2) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik; atau
- 3) Bukti tagihan atau pembayaran listrik, telepon, atau perusahaan air minum, dalam 1 (satu) bulan.

Pembuktian pemilikan atau penguasaan dapat dilakukan dengan bukti lain berupa pernyataan tertulis dari yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik atau menguasai sebidang tanah tersebut.

Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan. Daftar sementara lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud, digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Pada Pasal 41 Undang-Undang Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, Penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh Gubernur berdasarkan kesepakatan dengan pihak yang berhak atau ditolaknya keberatan dari pihak yang

berkeberatan. Penetapan tersebut berlaku dalam jangka waktu 2 (dua) tahun serta dapat diperpanjang selama 1(satu) tahun. Setelah penetapan lokasi pembangunan ditetapkan maka Gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah mengumumkan yang memuat nomor dan tanggal penetapan lokasi, peta lokasi yang akan dibangun, maksud dan tujuan diadakannya pembangunan, letak dan luas tanah yang dibutuhkan, jangka waktu pelaksanaan pengadaaan tanah dan jangka waktu pembangunannya. Pengumuman penetapan lokasi dilaksanakan paling lambat 3 (tiga) hari kerja sejak dikeluarkan penetapan lokasi pembangunan. Pengumuman yang dilakukan ditempat kantor kelurahan / desa atau kantor kecamatan dan/atau kantor kabupaten/kota dilakukan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja dan bagi pengumuman penetapan lokasi yang dilakukan di media cetak dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal paling sedikit 1(satu) kali penerbitan pada hari kerja. Kemudian yang melalui media elektronik dilakukan melalui laman website pemerintah propinsi atau instansi yang memerlukan tanah.

Pada tahap ini pelaksanaan pengadaaan tanah meliputi kegiatan Inventarisasi dan Identifikasi, penilaian ganti kerugian, musyawarah penetapan ganti kerugian, serta pemberian ganti kerugian.

1) Inventarisasi dan Identifikasi

Rencana pembangunan yang diterima oleh masyarakat, maka dilakukan identifikasi dan inventarisasi tanah yang meliputi kegiatan

penunjukan batas, pengukuran bidang dan tata bangunan, dan lain-lain³⁶.

Kegiatan Inventarisasi dan identifikasi dibidangi oleh Satuan Tugas yang dibentuk dalam waktu 2 (dua) hari kerja sejak dibentuknya Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan Pasal 54 Perpres Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan kegiatan inventarisasi meliputi:

- a) Penyusunan rencana jadwal kegiatan
- b) Penyiapan bahan
- c) Penyiapan peralatan teknis
- d) Koordinasi dengan perangkat kecamatan dan lurah/kepala desa atau nama lain
- e) Penyiapan peta bidang tanah
- f) Pemberitahuan kepada pihak yang berhak melalui lurah/kepala desa atau nama lain
- g) Pemberitahuan rencana dan jadwal pelaksanaan pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

2) Penilaian ganti kerugian

Kriteria penentu nilai tanah beserta faktor yang mempengaruhi harga tanah; di samping nilai taksiran bangunan, tanaman, dan benda-

³⁶ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2008, h .290.

benda lain yang berkaitan dengan tanah, namun demikian, kiranya patut pula dipertimbangkan tentang adanya faktor nonfisik (immaterial) yang dapat dipertimbangkan dalam penentuan nilai ganti kerugian, terlebih apabila proses pengadaan tanah itu memakan waktu yang cukup lama³⁷. Sebab dari itu berdasarkan Pasal 63 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menentukan bahwa:

- (1) Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik.
- (2) Jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Maka dari itu berdasarkan pasal tersebut, penetapan besarnya nilai ganti kerugian obyek pengadaan tanah, bangunan dan tanaman dilakukan oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah yang didasari hasil penilai publik yang disebut appraisal yang telah ditetapkan dan diadakan oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah. Berdasarkan Pasal 65 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi :

- a) Tanah;
- b) ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c) bangunan;

³⁷ *Ibid.* h. 261.

- d) tanaman;
- e) benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f) kerugian lain yang dapat dinilai

3) Musyawarah penetapan ganti kerugian

Musyawarah dilakukan bersama dengan Instansi yang memerlukan tanah, didalam musyawarah. Musyawarah yang dilakukan dipimpin oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk. Musyawarah harus dilandasi dengan asas kesejajaran antara pihak-pihak yang bermusyawarah dan dilaksanakan tanpa tekanan berupa apa pun, baik verbal maupun nonverbal berupa suasana ataupun tindakan penekanan dalam berbagai gradasinya, baik yang terjadi dalam pertemuan maupun di luar pertemuan.³⁸

Jika didalam Kegiatan Musyawarah terdapat Pihak yang berhak berhalangan hadir maka Pihak yang Berhak tersebut dapat memberikan kuasa kepada :

- a. Seorang dalam hubungan keatas, kebawah atau kesamping sampai derajat kedua atau suami/istri bagi pihak yang berhak berstatus perseorangan.
- b. Seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi Pihak yang berhak berstatus badan hukum.
- c. Pihak yang berhak lainnya.

³⁸ Maria S.W. Sumardjono, 2009, *Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, h .260.

Akan tetapi apabila Pihak yang berhak telah diundang secara patut dan tidak memberikan kuasa kepada orang lain, maka Pihak yang berhak tersebut dianggap menerima bentuk besar Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah. Hasil dari kesepakatan didalam musyawarah menjadi dasar untuk pemberian ganti kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan.

4) Pemberian Ganti Kerugian

Berdasarkan Pasal 36 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ganti kerugian yang dapat diberikan dari Tim Penilai dalam bentuk :

- a. Uang
- b. Tanah pengganti
- c. Kepemilikan saham
- d. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

5) Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian ganti kerugian berdasarkan Pasal 78 PP No. 19/2021 menentukan bahwa :

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) huruf a, diberikan dalam bentuk mata uang Rupiah.
- (2) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.

- (3) Validasi dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak berita acara kesepakatan bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (2).
- (4) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan bersamaan dengan Pelepasan Hak oleh Pihak yang Berhak.
- (5) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam waktu paling lama 17 (tujuh belas) Hari sejak penyampaian hasil validasi oleh pelaksana Pengadaan Tanah.
- (6) Dalam hal tertentu Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat dilakukan lebih dari 17 (tujuh belas) Hari.
- (7) Hal tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan keadaan dimana:
 - a. Anggaran yang tersedia tidak mencukupi;
 - b. Pihak yang Berhak tidak hadir saat jadwal pembayaran Ganti Kerugian; atau
 - c. Terdapat persoalan keamanan, ekonomi, politik, sosial, budaya dan/atau persoalan teknis lainnya.

Tanah untuk pembangunan kepentingan umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yaitu Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

1. pertahanan dan keamanan nasional;
2. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
3. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
4. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;

5. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
6. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
7. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
8. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
9. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah; fasilitas keselamatan umum;
10. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
11. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
12. cagar alam dan cagar budaya;
13. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
14. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
15. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
16. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
17. pasar umum dan lapangan parkir umum.

Pembebasan tanah dan maupun pencabutan hak atas tanah itu juga tidak hanya untuk keperluan kepentingan bangsa dan negara ataupun dari pemerintah/pemerintah daerah, tetapi juga untuk kepentingan swasta ataupun kepentingan masyarakat luas, yang dapat meningkatkan kesejahteraan sosial dari rakyatnya, seperti sarana pendidikan, agama, rekreasi, maupun lain-lain.³⁹

³⁹ A. P. Parlindungan, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2008, h 47.

2. Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Jalan Tol Binjai – Langsa Bagi Warga Yang Memiliki Hak Atas Tanah

Dalam undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sudah dijelaskan pada pasal 31-36:

1. Pasal 31

- a. Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian objek pengadaan tanah.

2. Pasal 32

- a. Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.
- b. Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif dan/ atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Pasal 33

Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- a. Tanah;
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah
- c. Bangunan
- d. Tanaman
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai.

4. Pasal 34

- a. Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26.
- b. Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara.
- c. Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian.

5. Pasal 35

Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

6. Pasal 36

Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. Uang
- b. Tanah pengganti
- c. Permukiman kembali
- d. kepemilikan saham atau
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Sebelum dilakukan pemberian ganti rugi terlebih dahulu dilakukan musyawarah seperti yang telah dijelaskan pada pasal 37-39.

7. Pasal 37

- a. Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.
- b. Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

8. Pasal 38

- a. Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling

lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

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

9. Pasal 39

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

Untuk waktu musyawarah dilakukan paling lama 30 hari kerja. Jika tidak menemukan kesepakatan maka, pihak yang merasa dirugikan berhak mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dan

waktu yang paling lama diberikan kepada pengadilan negeri adalah 30 hari kerja. Setelah itu bisa langsung dilakukan pemberian ganti rugi.

a. Perencanaan

Pihak perusahaan membuat proposal rencana pembangunan, yang menguraikan: - Maksud dan tujuan pembangunan - Letak lokasi pembangunan - Luasan yang diperlukan - Sumber dana - Analisis kelayakan lingkungan perencanaan pembangunan, termasuk dampak pembangunan dan upaya pencegahan serta pengendaliannya. - Kegiatan ini dilakukan selama 5 hari kerja.

b. Pembentukan panitia pengadaan tanah (P2T)

Panitia pengadaan tanah mempunyai peran utama dalam pembebasan dan pelaksanaan pengadaan tanah. Panitia Pengadaan Tanah (P2T) merupakan kepanjangan tangan pemerintah sebagai aparatur yang menduduki barisan terdepan, dalam setiap pengadaan tanah baik tanah untuk kepentingan umum maupun kepentingan lainnya. Pembentukan panitia pengadaan tanah dilakukan selama 2 hari.

c. Penyuluhan dan sosialisasi

Tim Pengadaan Tanah (TPT) dan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) melaksanakan sosialisasi/penyuluhan untuk menjelaskan manfaat, maksud dan tujuan pembangunan kepada masyarakat serta dalam rangka memperoleh kesediaan dari para pemilik. Sosialisasi/penyuluhan dilaksanakan di tempat yang ditentukan dalam

surat undangan yang dibuat oleh Panitia Pengadaan Tanah. Sosialisasi dilakukan di tiap-tiap balai desa bagi desa yang wilayahnya terkena proyek pembangunan jalan tol itu sendiri. Proses penyuluhan dan sosialisasi dilakukan selaman 5 hari kerja.

d. Pengukuran dan penentuan batas tanah

Setelah diadakan sosialisasi dan penyuluhan mengenai rencana adanya pembangunan Jalan Tol ruas Binjai-Langsa tersebut, tim Tim Pengadaan Tanah (TPT) dan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) memulai kegiatan pengadaan tanah dengan melakukan pengukuran dan pemasangan patok. Pemasangan patok tersebut dilakukan oleh Tim Pengadaan Tanah (TPT) dengan dasar pemasangan patok itu maka dilakukan pengukuran dan penentuan batas-batas bidang tanah yang terkena rencana pembangunan jalan tol ialah sebagai berikut:

STA 0-100: 10 m²

STA 0-200: 40 m²

STA 0-300: 35 m²

Pemasang patok berlangsung selama 2 hari kerja .

e. penetapan nilai

Setelah itu dilakukan diskusi mengenai harga tanah, penetapan nilai ganti kerugian harga tanah dilakukan Panitia Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik. Penetapan nilai ganti rugi ditinjau berdasarkan kerugian yang dialami pemilik tanah yaitu:

- Tanah
- Bangunan
- Tanaman

f. Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian

Musyawah bentuk ganti kerugian terhadap bekas pemegang hak dalam Pengadaan Tanah untuk pembangunan jalan tol binjai-langsa zona I Sta (0-100)-(0-300) berdasarkan keterangan dari responden dan data yang di dapat dari Panitia Pengadaan Tanah telah dilakukan beberapa kali oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T) sampai mendapat kesepakatan bersama antara Pemerintah dengan pihak yang berhak mengenai bentuk ganti kerugian dan dibuatkan berita acara. Musyawarah dilakukan selama 12 hari.

g. Pemberian ganti kerugian

Pemberian ganti kerugian terhadap pihak yang berhak dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol binjai-langsa zona I sta (0-100)-(0-300) dilakukan berdasarkan hasil kesepakatan dalam musyawarah yaitu dalam bentuk uang dan pada tahap pemberian ganti kerugian berdasarkan Pasal 1 ayat 10 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 ditentukan bahwa Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. kemudian di berikan ganti kerugian sesuai dengan hasil kesepakatan bersama yaitu dalam bentuk uang dan berdasarkan

hasil dari penilai harga tanah atau tim penilai publik kepada bekas pemegang hak milik atas tanah, yaitu sebesar:

STA 0-100 : Rp 198.371/m²

STA 0-200 : Rp 198.371/m²

STA 0-300 : Rp 198.371/m²

Kegiatan ganti rugi dilakukan selama 7 hari.

h. Pelepasan objek pengadaan tanah

Dalam pengadaan tanah untuk pembangunan tol binjai-langsa zona I Sta (0-100-300) pelepasan hak atas tanah dilakukan bersamaan dengan pemberian ganti kerugian sesuai dengan hasil kesepakatan bersama dan dibuatkan surat tanda terima ganti rugi tanah dan bangunan dan benda-benda lainnya dengan ditandatangani oleh Instansi yang membutuhkan tanah sekaligus selaku pengguna anggaran, Pemegang hak atas tanah dan disaksikan oleh seluruh Panitia Pengadaan Tanah Dari Ketua Panitia sampai dengan anggota-anggotanya dan dibuatkan surat pernyataan pelepasan hak yang ditanda tangani oleh bekas pemegang hak. Waktu yang diperlukan dalam pelepasan objek pengadaan tanah dilakukan selama 5 hari.

STA (0-400)-(0-500)

a. Perencanaan

pihak perusahaan membuat proposal rencana pembangunan, yang menguraikan:

- Maksud dan tujuan pembangunan
- Letak lokasi pembangunan
- Luasan yang diperlukan
- Sumber dana
- Analisis kelayakan lingkungan perencanaan pembangunan, termasuk dampak pembangunan dan upaya pencegahan serta pengendaliannya.
- Kegiatan ini dilakukan selama 5 hari kerja.

b. Pembentukan panitia pengadaan tanah (P2T)

Panitia pengadaan tanah mempunyai peran utama dalam pembebasan dan pelaksanaan pengadaan tanah. Panitia Pengadaan Tanah (P2T) merupakan kepanjangan tangan pemerintah sebagai aparatur yang menduduki barisan terdepan, dalam setiap pengadaan tanah baik tanah untuk kepentingan umum maupun kepentingan lainnya.

c. Penyuluhan dan sosialisasi

Tim Pengadaan Tanah (TPT) dan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) melaksanakan sosialisasi/penyuluhan untuk menjelaskan manfaat, maksud dan tujuan pembangunan kepada masyarakat serta dalam rangka memperoleh kesediaan dari para pemilik. Sosialisasi/penyuluhan dilaksanakan di tempat yang ditentukan dalam surat undangan yang dibuat oleh Panitia Pengadaan Tanah. Sosialisasi dilakukan di tiap-tiap balai desa bagi desa yang wilayahnya terkena proyek pembangunan

jalan tol itu sendiri. Proses penyuluhan dan sosialisasi dilakukan selaman 10 hari kerja.

d. Pengukuran dan penentuan batas tanah

Setelah diadakan sosialisasi dan penyuluhan mengenai rencana adanya pembangunan Jalan Tol ruas Binjai-Langsa tersebut, tim Tim Pengadaan Tanah (TPT) dan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) memulai kegiatan pengadaan tanah dengan melakukan pengukuran dan pemasangan patok. Pemasangan patok tersebut dilakukan oleh Tim Pengadaan Tanah (TPT) dengan dasar pemasangan patok itu maka dilakukan pengukuran dan penentuan batas-batas bidang tanah yang terkena rencana pembangunan jalan tol ialah sebagai berikut:

STA 0-400: 50 m²

STA 0-500: 100 m²

Pemasang patok berlangsung selama 5 hari kerja .

e. penetapan nilai

Setelah itu dilakukan diskusi mengenai harga tanah, penetapan nilai ganti kerugian harga tanah dilakukan Panitia Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik. Penetapan nilai ganti rugi ditinjau berdasarkan kerugian yang dialami pemilik tanah yaitu:

- Tanah
- Bangunan
- Tanaman

Harga tanah yang ditetapkan yaitu sesuai dengan harga pasaran tanah yang ada di desa Karang Rejo berdasarkan hasil penilaian dari jasa penilai harga tanah atau penilai publik.

f. Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian

Musyawarah bentuk ganti kerugian terhadap bekas pemegang hak dalam Pengadaan Tanah untuk pembangunan jalan tol binjai-langsa zona I Sta (0-400)- (0-500) berdasarkan keterangan dari responden dan data yang di dapat dari Panitia Pengadaan Tanah telah dilakukan beberapa kali oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T) sampai mendapat kesepakatan bersama antara Pemerintah dengan pihak yang berhak mengenai bentuk ganti kerugian dan dibuatkan berita acara. Musyawarah dilakukan selama 15 hari.

g. Pemberian ganti kerugian dan penitipan ganti kerugian

Pemberian ganti kerugian terhadap pihak yang berhak dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol binjai-langsa zona I sta (0-400)-(0-500) dilakukan berdasarkan hasil kesepakatan dalam musyawarah yaitu dalam bentuk uang dan pada tahap pemberian ganti kerugian berdasarkan Pasal 1 ayat 10 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 ditentukan bahwa Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. kemudian di berikan ganti kerugian sesuai dengan hasil kesepakatan bersama yaitu dalam bentuk uang dan berdasarkan

hasil dari penilai harga tanah atau tim penilai publik kepada bekas pemegang hak milik atas tanah.

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

Dalam Pasal 128

- (1) Dalam hal terdapat penitipan Ganti Kerugian, ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan permintaan penitipan Ganti Kerugian kepada Instansi yang Memerlukan Tanah dengan melampirkan berita acara permintaan penitipan Ganti Kerugian.
- (2) Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan permohonan penitipan Ganti Kerugian kepada ketua pengadilan negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum paling lama 5 (lima) Hari setelah menerima permintaan penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diserahkan kepada pengadilan negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum setelah dilakukan penetapan persetujuan penitipan oleh pengadilan negeri.
- (4) Penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:
 - a. Pihak yang Berhak, menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan negeri;
 - b. Pihak yang Berhak, menolak besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap;
 - c. Pihak yang Berhak tidak diketahui dan/atau Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya;
 - d. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian:
 1. sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
 2. masih dipersengketakan kepemilikannya;

3. diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
 4. menjadi jaminan di bank.
- (5) Berita acara permintaan penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuat sesuai format sebagaimana tercantum dalam Lampiran LX yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
- h. Pelepasan objek pengadaan tanah Dalam pengadaan tanah untuk pembangunan tol binjai-langsa zona I Sta (0- 400)-(0-500) pelepasan hak atas tanah dilakukan bersamaan dengan pemberian ganti kerugian sesuai dengan hasil kesepakatan bersama dan dibuatkan surat tanda terima ganti rugi tanah dan bangunan dan benda-benda lainnya dengan ditandatangani oleh Instansi yang membutuhkan tanah sekaligus selaku pengguna anggaran, Pemegang hak atas tanah dan disaksikan oleh seluruh Panitia Pengadaan Tanah Dari Ketua Panitia sampai dengan anggota-anggotanya dan dibuatkan surat pernyataan pelepasan hak yang ditanda tangani oleh bekas pemegang hak.

Adapun dalam Pelaksanaan ganti kerugian yang terjadi dalam proses pengadaan tanah Jalan Tol Binjai-Langsa, Tim Penilai Harga Tanah melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP, dan dapat berpedoman pada variabel-variabel sebagai berikut:

- a. Lokasi dan letak tanah
- b. Status tanah
- c. Peruntukan tanah
- d. Kesesuaian penggunaan tanah dengan RTRW

e. Sarana dan prasarana yang tersedia 6) Faktor lain yang mempengaruhi harga tanah

Harga tanah yang ditetapkan yaitu sesuai dengan harga pasaran tanah yang ada di desa Karang Rejo berdasarkan hasil dari kesepakatan antar pemilik tanah dengan BPN dengan perincian sebagai berikut:

No	Pemilik Tanah	Tanah			Tanaman	Kerugian Non Fisik + Bunga Masa Tunggu	Nilai Penggantian Pemilik Wajar
		Luas Kebutuhan Tanah (m ²)	Status Tanah	Indikasi Nilai Pasar Tanah (Penlok) (Rp.)			
1	Suparmun	2.533	Tanah Negara	502.475.413	97.749.050	36.184.631	636.409.094
2	Rahmad Setiawan (Ahli Waris dari Alm. Kadri Arto)	3.015	Hak Milik	633.271.295	107.986.350	46.276.915	787.534.560
3	Kartimah	1.576	Tanah Negara	321.829.350	54.137.000	22.026.061	397.992.411
4	Sunarto (Kuasa Ahli Waris Alm Wagiyem)	3.119	Hak Milik	3.531.144.420	84.513.750	268.181.474	3.886.339.644
5	KATIYEM (Kuasa Ahli Waris Alm. Panio)	1.696	Tanah Negara	346.334.123	30.841.800	23.728.813	400.904.736
6	Suhartini (Kuasa Ahli Waris Alm Tarno)	927	Hak Milik	200.116.136	103.981.925	13.077.411	317.175.472
7	KATIYEM (Kuasa Ahli Waris dari Alm. Panio)	225	Tanah Negara	47.259.052	17.217.600	1.366.786	65.843.438
8	Partini (Ahli Waris Alm Kamsiah)	281	Hak Milik	318.131.318	6.899.450	21.390.563	346.421.331
9	Dedek	1.228	Tanah	250.765.509	3.015.150	16.202.934	269.983.593

	Natalia br Tampubol On		Negar a				
10	Kiki Rizki Amalia	261	Hak Milik	149.116.015	1.061.000	21.888.851	228.758.466

Pada tanggal 14 Agustus 2012 pemerintah menetapkan dan memberlakukan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Undang-undang tersebut digunakan sebagai dasar penyelenggaraan dari setiap pengadaan tanah yang dilaksanakan di Indonesia. Dalam Pasal 58 dari Undang- undang ini disebutkan bahwa:

1. Proses Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor Tahun 2012 diselesaikan berdasarkan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 juncto Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.
2. Sisa tanah yang belum selesai pengadaannya dalam proses Pengadaan Tanah, Pengadaannya diselesaikan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Sebagai tindak lanjut dari UU Nomor 2 Tahun 2012 ini maka pada tanggal 07 Agustus 2012. pemerintah kembali mengesahkan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sedangkan untuk petunjuk teknis pelaksanaan pengadaan tanah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 juncto Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang perubahan atas

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012, juncto Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015 tentang perubahan kedua atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang petunjuk teknis pengadaan tanah. Proses pengadaan tanah tersebut meliputi pengadaan tanah:

1. Telah dituangkan dalam dokumen perencanaan/proposal pembangunan
2. Telah dianggarkan pada tahun anggaran yang sedang berjalan
3. Telah diterbitkan penetapan lokasi
4. Telah terlaksana pelepasan hak dan/atau
5. Ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri.

Waktu yang diperlukan dalam pelepasan objek pengadaan tanah dilakukan pada umumnya selama 5 hari.

No	Uraian	Indikasi Nilai Pasar (Rp.)	Indikasi Nilai Penggantian Wajar/Nilai Ganti Kerugian (Rp.)	Nilai Penggantian Wajar Setelah PPN (RP.)
1.	Tanah, dan tanaman dengan jumlah 3 (tiga) bidang, yang berlokasi di (PT. Bahruny) Desa Kwala Pesilam, Kecamatan Padang Tualang, Kabupaten Langkat, Provinsi Sumatera Utara. - Tanah, seluas 377.059 m ² - Tanaman	18.562.722.358 13.581.737.100		
	Total I	32.144.459.458	33.658.163.396	37.023.979.736
2.	Tanah, bangunan, dan tanaman dengan jumlah 122 (seratus dua puluh			

	dua) bidang, yang berlokasi di Desa Karang Rejo Di Kecamatan Stabat, Kabupaten Langkat, Provinsi Sumatera Utara. - Tanah, seluas 84.289 m ² - Bangunan - Sarana Pelengkap - Tanaman	56.688.344.404 19.618.819.943 476.455.825 1.510.031.076		
	Total II	78.293.651.248	94.458.946.479,	
3.	Tanah, bangunan, dan tanaman dengan jumlah 73 (tujuh puluh tiga) bidang, yang berlokasi di Desa Besilam Di Kecamatan Padang Tualang, Kabupaten Langkat, Provinsi Sumatera Utara. - Tanah, seluas 475.151 m ² - Bangunan - Sarana Pelengkap - Tanaman	35.072.488.451 507.470.180.- 30.719.382.- 15.388.722.250		
	Total III	50.491.930.083	53.802.465.440,	
	Total I+II+III	160.930.040.789	181.919.575.315	37.023.979.736

Dalam kaitannya dengan proses keberatan dan penitipan ganti kerugian ini, baru-baru ini Mahkamah Agung melakukan perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ("Perma No. 3/2016) melalui Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2021 ("Perma No. 2/2021"). Perubahan ini merupakan tindak lanjut atas diundangkannya UU Ciptaker serta peraturan pelaksanaan berupa Peraturan Pemerintah PP No. 19/2021.

Perma No. 2/2021 memperkenalkan beberapa perubahan yang cukup signifikan atas prosedur pengajuan keberatan tersebut. Apabila hari terakhir dari 14 (empat belas) hari tersebut jatuh pada hari libur, maka dihitung pada hari kerja berikutnya. Diantaranya pengajuan keberatan

harus diajukan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender yang mana dalam Perma No. 3/2016 diatur sebagai hari kerja.

Ketentuan dalam Pasal 28 tentang pelaksanaan penawaran ganti kerugian oleh Juru Sita pengadilan terhadap ganti kerugian yang dititipkan juga diperjelas. Dalam ketentuan Perma No. 2/2021 mengatur bahwa berita acara menerima/menolak ganti kerugian harus dibuat paling lama dalam waktu 2 (dua) hari. Selain itu, Perma No. 2/2021 mengatur bahwa permohonan penitipan ganti kerugian harus diputus dalam waktu 14 hari sejak permohonan dinyatakan lengkap. Anehnya, apabila termohon berada di luar yuridiksi pengadilan yang menangani, Perma No. 2/2021 tetap mengatur bahwa batas waktu tetap berpedoman pada batas waktu 14 (empat) belas hari. Perma No. 2/2021 juga mengubah beberapa ketentuan formalitas pengajuan sebagaimana diatur dalam Pasal 25 dan 29.

Ketentuan dalam Perma No. 2/2021 merupakan perubahan yang sesuai dengan jiwa UU Ciptaker yang memberikan kepastian kepada para pihak terkait investasi terutama terhadap pembangunan infrastruktur.

3. Kewenangan BPN Provinsi Sumatera Utara Dalam Pengadaan Tanah Jalan Tol Binjai – Langsa

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

No.19/2021 bahwa “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil”.

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah berbicara mengenai hak atau kewenangan negara untuk mengambil hak atas tanah seseorang guna kepentingan umum. Pengambilan hak atas tanah sebagai perbuatan hukum negara untuk mengambil hak atas tanah masyarakat merupakan hal yang bersifat universal. Dasar kewenangan negara tersebut adalah untuk menjalankan fungsi negara sebagai “maintain peace and good order”. Jika dalam pelaksanaan kewenangan negara tersebut negara terpaksa mengambil hak atas tanah orang lain maka kewenangan tersebut harus dibatasi dengan dua hal, yakni bahwa hal itu dilakukan demi kepentingan umum dan bahwa hal itu disertai dengan pemberian ganti kerugian.⁴⁰

Ketentuan pemanfaatan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Pasal 10 UU No.2/2012 yang mengatur bahwa:

Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

- a. Pertahanan dan keamanan nasional;
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;
- c. Waduk, bedendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi dan bangunan pegairan lainnya;
- d. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. Infrstruktur minyak, gas, dan panas bumi
- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik;

⁴⁰ Maria S.W Sumardjono, 2015, *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia: dari Keputusan Presiden sampai Undang-Undang*, Gadjja Mada University Press, Yogyakarta, (Selanjutnya disebut Maria S.W Sumardjono I), hlm. viii.

- g. Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
- h. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. Rumah sakit Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- j. Fasilitas keselamatan umum;
- k. Pemekaman umum Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. Cagar alam dan cagar budaya;
- n. Kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau Desa;
- o. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa termasuk untuk pembangunan rumah umum dan rumah khusus;
- p. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- q. Prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- r. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Pasal 10 UU No.2/2012 di atas mengalami perubahan dalam Pasal 123 angka 2 UU Cipta Kerja. Pasal 123 angka 2 UU Cipta Kerja menambahkan 6 (enam) ketentuan pemanfaatan tanah untuk kepentingan umum yaitu sebagai berikut:

- s. Kawasan industri hulu dan hilir minyak dan gas yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- t. Kawasan ekonomi khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah.
- u. Kawasan industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah.
- v. Kawasan pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- w. Kawasan ketahanan pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah; dan
- x. Kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah.

Pasal 6 UU No.2/2012 mengatur bahwa "Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh pemerintah. Kemudian Pasal 11 UU No.2/2012 mengatur bahwa:

- (1) Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 wajib diselenggarakan oleh pemerintah dan tanahnya selanjutnya dimiliki pemerintah atau pemerintah daerah.
- (2) Dalam hal instansi yang memerlukan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum sebagaimana di maksud dalam Pasal 10 adalah Badan Usaha Milik Negara, tanahnya menjadi milik Badan Usaha Milik Negara.

Selanjutnya, Pasal 13 UU No.2/2012 mengatur bahwa penyelenggaraan Pengadaan Tanah dilakukan dalam beberapa tahap yaitu tahap perencanaan, tahap persiapan, tahap pelaksanaan, dan tahap penyerahan hasil. Kemudian, Pasal 31 sampai Pasal 32 mengatur bahwa penetapan nilai ganti kerugian dilakukan oleh Penilai pertanahan. Pasal 1 ayat (13) PP No.19/2021 mengatur bahwa penilai adalah penilai publik yang telah mendapat lisensi dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria atau pertanahan dan tata ruang untuk menghitung nilai objek Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya.

Pasal 36 UU No.2/2012 sebagaimana telah diubah dalam Pasal 123 angka 9 UU Cipta Kerja mengatur bahwa pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak. Selanjutnya, Pasal 33 UU No.2/2012

mengatur bahwa penilaian nilai ganti kerugian terhadap objek Pengadaan Tanah dilakukan bidang per biang tanah meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.

Prosedur pengadaan tanah yaitu antara lain:

1. Perencanaan Instansi pemerintah yang memerlukan tanah menyusun proposal rencana pembangunan, yang menguraikan:
 - a. Maksud dan tujuan pembangunan
 - b. Letak dan lokasi pembangunan
 - c. Luasan tanah yang diperlukan
 - d. Sumber pendanaan
 - e. Analisis kelayakan lingkungan perencanaan pembangunan, termasuk dampak pembangunan, berikut upaya pencegahan dan pengendaliannya.

2. Permohonan Pembebasan Tanah dan Izin Lokasi

Permohonan pembebasan tanah untuk pembangunan sarana kepentingan umum harus didahului dengan permohonan izin lokasi. Hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 Tentang Izin Lokasi, dalam peraturan tersebut disebutkan “maka sebelum membebaskan tanah untuk memperoleh hak atas tanah perlu mendapatkan izin lokasi terlebih dahulu”. Izin tersebut diberikan kepada

perusahaan untuk memperoleh tanah sesuai dengan tata ruang wilayah, yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak yang permohonannya diajukan ke Kepala Kantor Pertanahan.

3. Pembentukan Tim Pembebasan Tanah

Dalam pembebasan tanah perlu dibentuk panitia pembebasan tanah, maka di dalam tata cara perolehan tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal 8 sebaiknya di dalam perusahaan diperlukan juga pembentukan tim pembebasan tanah, yaitu suatu tim yang bertugas melakukan pemeriksaan/penelitian dan penetapan ganti rugi dalam rangka pembebasan suatu hak atas tanah dengan atau tanpa bangunan/tanaman dan tumbuhan di atasnya.

4. Panitia Penaksiran Ganti Rugi

Panitia perlu meneliti tanah yang akan dibebaskan itu untuk menentukan taksiran ganti rugi. Selain itu Panitia Pembebasan Tanah (PPT) bertugas melakukan dan penetapan ganti rugi dalam rangka pembebasan hak atas tanah dengan atau tanpa bangunan, tanaman, tumbuh-tumbuhan di atasnya yang pembentukannya ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah untuk masing-masing Kabupaten dan Kotamadya dalam suatu wilayah provinsi yang bersangkutan. Dengan panitia ini sebenarnya sudah terjawab seberapa jauh harga patokan tanah akan ditetapkan di satu wilayah.

5. Penetapan lokasi

Berdasarkan proposal instansi pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada bupati/walikota dengan tembusan ke Kepala Kantor Pertanahan. Bupati/walikota mengkaji kesesuaian rencana pembangunan dari aspek : tata ruang, penatagunaan tanah, sosial ekonomi, lingkungan, serta penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah. Pelaksanaan pengkajian didasarkan atas rekomendasi instansi terkait dan kantor pertanahan. Berdasarkan rekomendasi bupati/walikota menerbitkan keputusan penetapan lokasi. Setelah diterima keputusan dalam waktu paling lama 14 hari wajib mempublikasikan rencana pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

6. Penyuluhan

Penyuluhan dilakukan oleh panitia pengadaan tanah dan instansi pemerintah, menjelaskan manfaat, maksud dan tujuan pembangunan kepada masyarakat untuk memperoleh kesediaan dari para pemilik. Apabila diterima oleh masyarakat, maka dilanjutkan dengan kegiatan pengadaan tanah. Sedangkan apabila tidak diterima oleh masyarakat, maka panitia pengadaan tanah kabupaten/kota melakukan penyuluhan kembali. Apabila setelah penyuluhan kembali ternyata tetap tidak diterima oleh 75% pemilik tanah, maka lokasinya dapat dipindahkan, instansi pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan alternatif lokasi lain. Akan tetapi apabila lokasinya tidak dapat dipindahkan ke lokasi lain, maka panitia pengadaan tanah kabupaten/kota

mengusulkan kepada bupati/walikota atau gubernur untuk menggunakan ketentuan UU No. 20 Th 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya. Kemudian hasil pelaksanaan penyuluhan dituangkan dalam Berita Acara Hasil Penyuluhan.

7. Identifikasi dan Inventarisasi

Apabila rencana pembangunan diterima oleh masyarakat, maka panitia pengadaan tanah kabupaten/kota melakukan identifikasi dan inventarisasi atas penguasaan, penggunaan dan kepemilikan tanah dan/atau bangunan dan atau tanaman dan atau benda lain yang berkaitan dengan tanah. Kegiatan dalam identifikasi dan inventarisasi yaitu:

- a. Penunjukan batas
- b. Pengukuran bidang tanah dan/atau bangunan
- c. Pemetaan bidang tanah dan/atau bangunan dan atau keliling batas bidang tanah
- d. Penetapan batas-batas bidang tanah dan/atau bangunan
- e. Pendataan penggunaan dan pemanfaatan tanah
- f. Pendataan status tanah dan/atau bangunan
- g. Pendataan penguasaan dan kepemilikan tanah atau bangunan atau tanaman
- h. Lainnya yang dianggap perlu.

Panitia pengadaan tanah kabupaten/kota menunjuk Lembaga Penilai Harga Tanah yang telah ditetapkan bupati/walikota untuk menilai harga tanah yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum. Apabila tidak terdapat Lembaga Penilai Harga Tanah, maka penilaian harga tanah dilakukan oleh Tim Penilai Harga Tanah, yang terdiri dari:

- a. Instansi bidang bangunan
- b. Badan Pertanahan Nasional
- c. Instansi Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan
- d. Ahli/orang yang berpengalaman sebagai penilai harga tanah
- e. Akademisi yang mampu menilai harga tanah, bangunan, tanaman, dan benda terkait dengan tanah
- f. LSM (bila diperlukan)

Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan.

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara dalam pengadaan tanah jalan Tol Binjai – Langsa adalah Menginventarisasi dan Mengidentifikasi terhadap Subjek dan Objek yang terkena pembangunan jalan Tol Binjai – Langsa. Namun ternyata dalam

praktiknya diluar melakukan inventarisasi dan indentifikasi, Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara berdasarkan inisiatifnya sendiri memfasilitasi pelaksanaan musyawarah bentuk ganti rugi antara pihak pemerintah dengan masyarakat. Selain itu, Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara juga turut aktif membantu melakukan validasi Pembayaran dan penyerahan Pembayaran Ganti Rugi.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan peraturan pemerintah. Selain itu dalam pelaksanaannya terdapat juga berbagai peraturan baik dari instansi eksekutif maupun yudikatif. Adapun pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dimulai dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang No. 2 Tahun 2012

Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2. Pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah jalan tol Binjai – Langsa bagi warga yang memiliki hak atas tanah Pemberian ganti kerugian terhadap pihak yang berhak dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol binjai-langsa zona I sta (0-400)-(0-500) dilakukan berdasarkan hasil kesepakatan dalam musyawarah yaitu dalam bentuk uang dan pada tahap pemberian ganti kerugian berdasarkan Pasal 1 ayat 10 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 ditentukan bahwa Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan

tanah. kemudian di berikan ganti kerugian sesuai dengan hasil kesepakatan bersama yaitu dalam bentuk uang dan berdasarkan hasil dari penilai harga tanah atau tim penilai publik kepada bekas pemegang hak milik atas tanah

3. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara dalam pengadaan tanah jalan Tol Binjai – Langsa adalah Menginventarisasi dan Mengidentifikasi terhadap Subjek dan Objek yang terkena pembangunan jalan Tol Binjai – Langsa , Melakukan Musyawarah Bentuk Ganti Rugi terhadap tanah yang terkena pembangunan jalan Tol Binjai – Langsa, Memvalidasi Pembayaran dan Melakukan Pembayaran Ganti Rugi.

Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan.

B. Saran

1. Diharapkan pengaturan terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum dibuat tidak merugikan hak atas tanah masyarakat yang terkena dampak.

2. Diharapkan BPN yang memiliki kewenangan dalam pengadaan tanah benar-benar memperhatikan hak atas setiap warga yang terdampak dari pembangunan.
3. Diharapkan ganti rugi yang diberikan pemerintah melalui BPN terhadap tanah warga yang terdampak benar-benar dapat digunakan warga untuk membeli tanah pengganti di tempat lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A. P. Parlindungan, ***Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA***, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2008
- Abdurrahman, ***Masalah Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia***, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1991
- Achmad Rubaie, ***Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum***, Malang, Bayumedia Publishing, 2007
- Bambang Sunggono, ***Metode Penelitian Hukum***, PT. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2003
- Boedi Harsono, ***Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya***, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Jakarta: Djambatan, 2008
- John Salindeho, ***Masalah Tanah Dalam Pembangunan***, Jakarta: Sinar Grafika, 1993