

**TINJAUAN YURIDIS PENETAPAN GANTI KERUGIAN  
TERHADAP PENGADAAN HAK ATAS  
TANAH MILIK PRIBADI UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM  
(Studi Kantor Pertanahan Kota Medan)**

**SKRIPSI**

**OLEH :**

**RESTU BERKAT PRIANSYAH GEA**

**208400223**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

**MEDAN**

**2024**

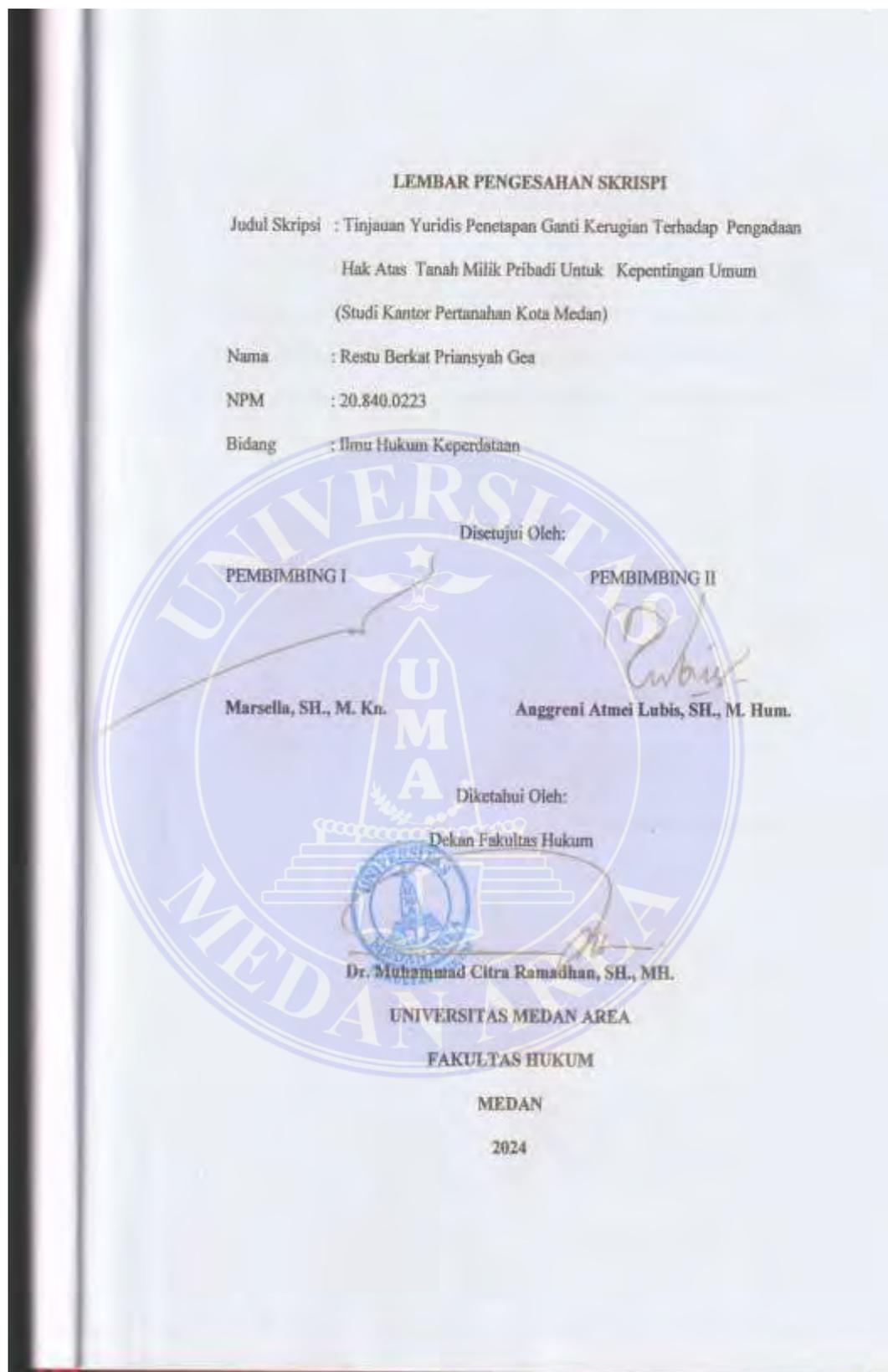
**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

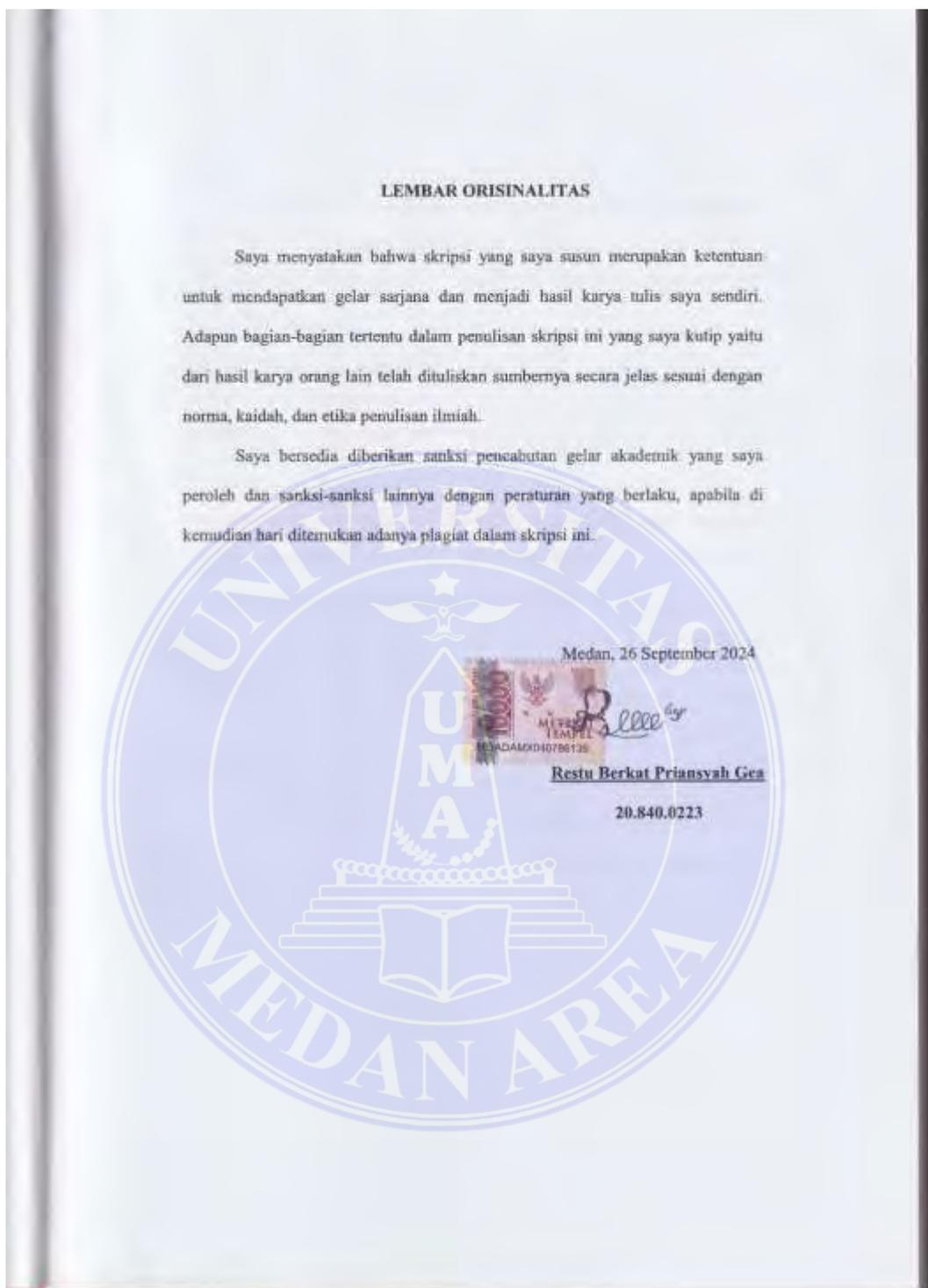
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/2/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)10/2/25





**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI  
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai civitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Restu Berkat Priansyah Gea  
NPM : 20.840.0223  
Bidang : Ilmu Hukum Keperdataan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

Demu pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Non Ekklusif (*Non Exclusive Royalti Free Right*) atas karya ilmiah yang berjudul:

**"TINJAUAN YURIDIS PENETAPAN GANTI KERUGIAN TERHADAP PENGADAAN HAK ATAS TANAH MILIK PRIBADI UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Studi Kantor Pertanahan Kota Medan)"**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan), dengan Hak Bebas Royalti Non Ekklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Medan, 26 September 2024

  
**Restu Berkat Priansyah Gea**  
20.840.0223

## ABSTRAK

### TINJAUAN YURIDIS PENETAPAN GANTI KERUGIAN TERHADAP PENGADAAN HAK ATAS TANAH MILIK PRIBADI UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Studi Kantor Pertanahan Kota Medan)

Oleh :

**RESTU BERKAT PRIANSYAH GEA**

**208400223**

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan suatu kegiatan yang akan terus dilakukan terlebih dengan ditambahkan ketentuan kepentingan umum yang dimuat didalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan PERPPU Cipta Kerja Menjadi UU. Namun penyelenggaraan pengadaan tanah sering menimbulkan konflik karena nilai yang diberikan kepada pemegang hak tidak sesuai dengan keinginan masyarakat. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif untuk mencari dasar hukum yang mengatur ketentuan perlindungan hukum serta mekanisme penetapan nilai ganti kerugian dalam penyelenggaraan pengadaan tanah dengan melakukan studi di Kantor Pertanahan Kota Medan. Pihak yang terdampak pengadaan tanah berhak mendapatkan ganti kerugian yang adil dan layak atas kegiatan pengadaan tanah. Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah menjadi hal yang sangat diperhatikan sehingga masyarakat mendapatkan jaminan serta kepastian hukum sebagai bentuk tanggungjawab negara terhadap warga negara. Tanggungjawab pemerintah dalam hal ini adalah dengan memberikan ganti kerugian yang adil dan layak kepada pihak yang terdampak. Penilaian ganti kerugian dilakukan oleh Tim Penilai atau Penilai Publik dengan memperhatikan standar penilaian yang berlaku. Menemukan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah serta bagaimana mekanisme penetapan ganti kerugian dalam pengadaan tanah adalah tujuan dari penelitian ini.

**Kata Kunci:** Penetapan Ganti Kerugian; Hak Atas Tanah; dan Kepentingan Umum.

## ABSTRACT

### **A JURIDICAL REVIEW OF COMPENSATION DETERMINATION FOR THE ACQUISITION OF PRIVATE LAND RIGHTS FOR PUBLIC INTEREST (A Case Study At The Land Office Of Medan City)**

By :

**RESTU BERKAT PRIANSYAH GEA  
208400223**

*The acquisition of land for development in the public interest is an activity that will continue to be carried out, especially with the addition of public interest provisions as stipulated in Law No. 6 of 2023 concerning the Stipulation of the Job Creation PERPPU into Law. However, the implementation of land acquisition often leads to conflicts because the value offered to the rights holders does not meet the public's expectations. The method used in this research was the normative method to find the legal basis governing the provisions of legal protection as well as the mechanism for determining compensation values in the implementation of land acquisition by conducting a study at the Land Office of Medan City. Parties affected by land acquisition were entitled to fair and proper compensation for land acquisition activities. Legal protection for land rights holders is a key concern to ensure that the public receives guarantees and legal certainty as a form of the state's responsibility to its citizens. The government's responsibility in this case was to provide fair and proper compensation to the affected parties. The compensation assessment was carried out by an Appraisal Team or Public Appraisers, taking into account the applicable valuation standards. Finding legal protection for land rights holders and determining the compensation mechanism in land acquisition was the aim of this research.*

**Keywords:** *Compensation Determination; Land Rights; Public Interest.*

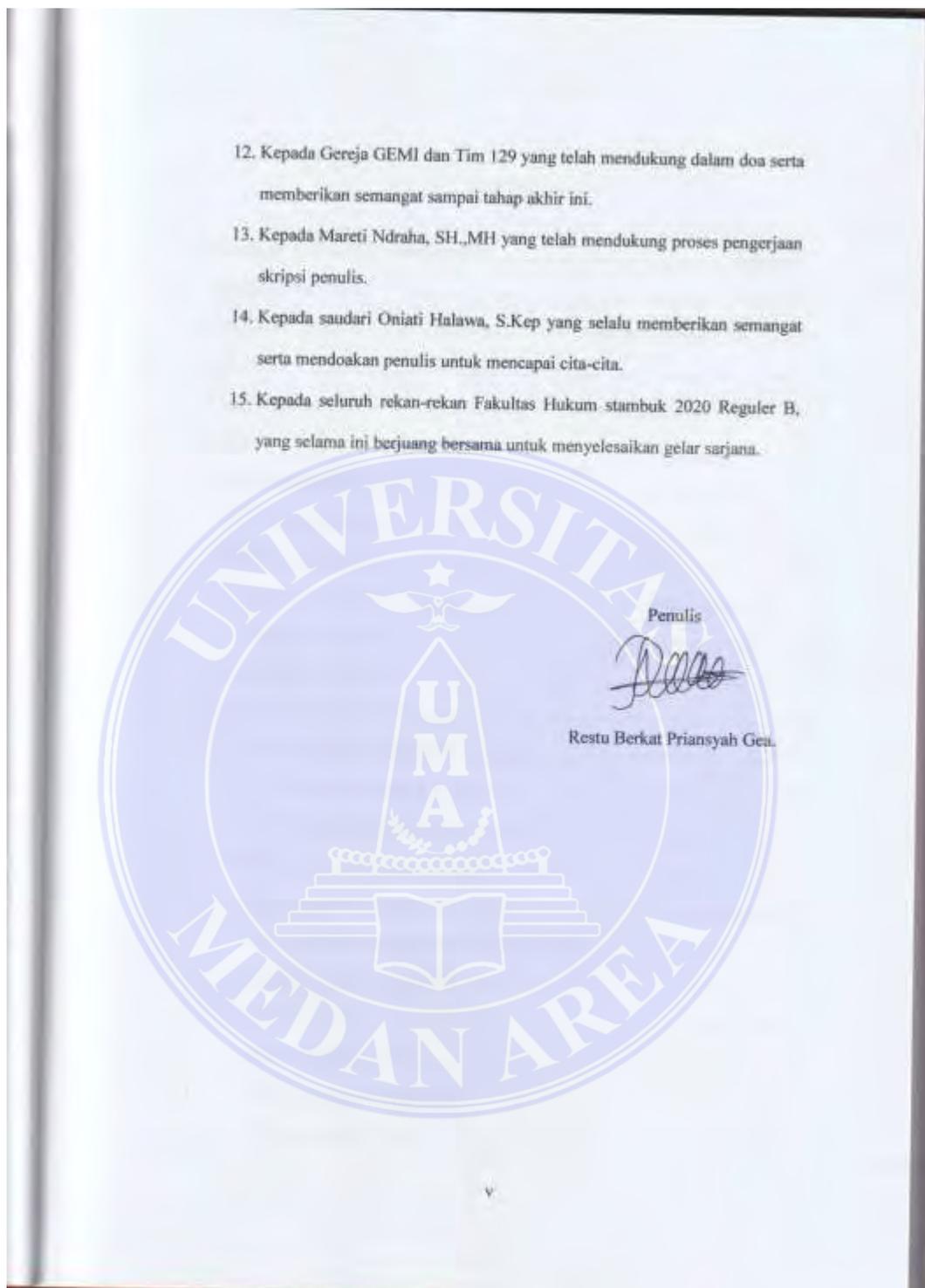
## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa atas anugrahNya yang telah memberikan karunia berupa kesehatan, kelapangan berpikir, dan kelancaran kepada penulis, sehingga tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat terselesaikan selesaikan dengan baik. Adapun yang menjadi judul dari penelitian ini adalah **"Tinjauan Yuridis Penetapan Ganti Kerugian Terhadap Pengadaan Hak Atas Tanah Milik Pribadi Untuk Kepentingan Umum (Studi Kantor Pertanahan Kota Medan"** Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Pada kesempatan ini penulis juga ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M. Eng., M. Sc. selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan fasilitas yang telah diberikan kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Citra Ramadhan, S. H., M. H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area
3. Ibu Marsella SH., M. M.Kn, selaku dosen pembimbing I yang telah banyak memberikan bimbingan dan arahan yang sangat berharga serta kritik dan saran yang membangun kepada penulis.

4. Ibu Anggreni Atmei Lubis SH., M. Hum, selaku dosen pembimbing II yang telah banyak memberikan bimbingan dan arahan yang sangat berharga serta kritik dan saran yang membangun kepada penulis
5. Bapak Revi Fauzi Putra Mina, SH., M.H, sebagai sekretaris seminar yang telah memberikan banyak bantuan ilmu dan dukungan.
6. Bapak dan Ibu Dosen yang telah banyak memberikan bimbingan dan pengajaran kepada penulis selama proses perkuliahan berlangsung di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
7. Seluruh staf tata usaha di Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan banyak bantuan khususnya pada pengurusan administrasi kepada penulis.
8. Teristimewa Teristimewa kepada kedua orangtua penulis, Ayahanda Yaatulo Gea, dan Ibunda Samsidar Telaumbanua. Terimakasih atas segala kasih sayang serta doa dan dukungan yang diberikan selama ini sehingga penulis dapat terus berjuang dalam meraih mimpi dan cita-cita.
9. Kepada saudari-saudari kandung saya Resti Gea, Meidar Yanti Gea, Linda Wira Gea, Innel Gea, yang selalu mendukung dan tak henti-hentinya memberikan semangat kepada penulis untuk kegiatan perkuliahan.
10. Kepada Bapak Wahyu dan Ibu Putih yang telah mendukung sebagian besar dalam biaya perkuliahan Penulis.
11. Kepada Bapak Agung sebagai pimpinan K-Somsa yang telah mengizinkan penulis kuliah sambil bekerja sehingga bisa bekerja paruh waktu untuk mendukung biaya perkuliahan penulis.



12. Kepada Gereja GEMI dan Tim 129 yang telah mendukung dalam doa serta memberikan semangat sampai tahap akhir ini.
13. Kepada Mareti Ndraha, SH.,MH yang telah mendukung proses pengerjaan skripsi penulis.
14. Kepada saudari Oniati Halawa, S.Kep yang selalu memberikan semangat serta mendoakan penulis untuk mencapai cita-cita.
15. Kepada seluruh rekan-rekan Fakultas Hukum stambuk 2020 Reguler B, yang selama ini berjuang bersama untuk menyelesaikan gelar sarjana.

Penulis

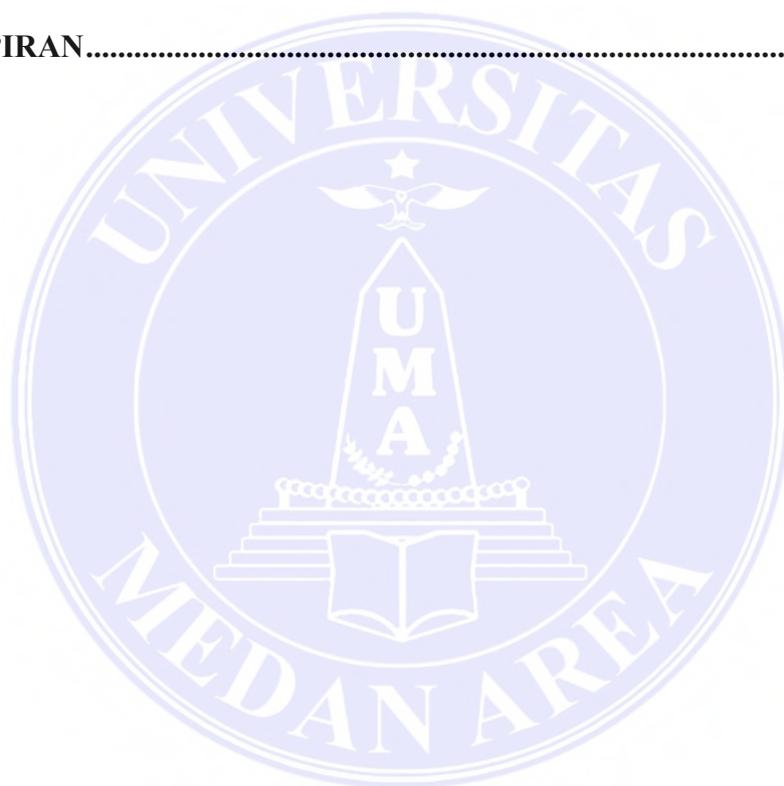
Restu Berkat Priansyah Gea

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PENGESAHAN SKRISPI .....</b>	
<b>LEMBAR ORISINALITAS .....</b>	
<b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI .....</b>	
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	11
1.3 Tujuan Penelitian.....	11
1.4 Manfaat Penelitian.....	12
1.5 Keaslian Penelitian .....	12
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>15</b>
2.1 Tinjauan Umum Tentang Ganti Kerugian.....	15
2.1.1 Pengertian Ganti Kerugian .....	15
2.1.2 Bentuk dan Penilaian Ganti Rugi .....	16
2.2 Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah .....	18
2.2.1 Pengertian Pengadaan Tanah .....	18
2.2.2 Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah .....	20
2.3 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah.....	23
2.3.1 Hak Milik .....	25
2.3.2 Hak Guna Usaha.....	26
2.3.3 Hak Guna Bangunan .....	26
2.3.4 Hak Pakai .....	27

2.3.5 Hak Sewa.....	27
2.4 Tinjauan Tentang Kepentingan Umum .....	28
2.4.1 Pengertian Kepentingan Umum .....	28
2.4.2 Ruang Lingkup Kepentingan Umum .....	30
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>33</b>
3.1 Metode Penelitian.....	33
3.2 Waktu dan Tempat Penelitian .....	33
3.2.1 Waktu Penelitian .....	33
3.2.2 Tempat Penelitian.....	35
3.3 Metodologi Penelitian .....	35
3.3.1 Jenis Penelitian.....	35
3.3.2 Jenis Data .....	35
3.4 Teknik Pengumpulan Data .....	37
3.5 Analisis Data .....	38
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>40</b>
4.1 Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Milik Pribadi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum .....	40
4.1.1 Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah .....	43
4.1.2 Hak-Hak Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Pengadaan Tanah.....	45
4.2 Prosedur Pelaksanaan Pengadaan Tanah Dalam Menentukan Ganti Kerugian Terhadap Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum .....	47
4.2.1 Ketentuan Pengadaan Tanah di Indonesia .....	47
4.2.2 Tahapan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	49
4.2.3 Mekanisme Penetapan Ganti Kerugian .....	54

4.2.4 Kewenangan Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Ganti Kerugian .....	59
4.2.5 Faktor Penyebab Masyarakat Menolak Nilai Yang Ditetapkan Oleh Penilai Publik.....	65
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>67</b>
5.1 Kesimpulan.....	67
5.2 Saran.....	68
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>70</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>73</b>



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.<sup>1</sup> Tanah merupakan kebutuhan pokok dan sangat dibutuhkan bagi kehidupan seluruh manusia, karena tanah menjadi salah satu unsur utama bagi keberlangsungan hidup manusia sepanjang masa. Ikatan abadi antara manusia dan tanah tetap tidak dapat dipatahkan, karena kebutuhan akan tanah berkaitan dengan seluruh aktivitas manusia apa pun sifatnya dan hal ini akan tetap berkelanjutan. Sehingga bukanlah hal yang mengherankan apabila setiap orang pasti mempunyai keinginan untuk dapat memiliki tanah lengkap dengan perlindungan hukumnya<sup>2</sup> bahkan rela mempertaruhkan nyawanya untuk mempertahankan tanahnya.

Pasal 1 UUPA menegaskan keterhubungan antara bumi, air, dan luar angkasa, yang secara bersama-sama merupakan kekayaan bangsa Indonesia dan kuasai oleh negara hal ini diatur dalam pasal 1 Ayat (1) sampai (6). Menurut Pasal 33 Ayat (3), Dasar 1945 telah memberikan gagasan dasar

---

<sup>1</sup> Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, Pasal 1 Ayat (1).

<sup>2</sup> Andrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), Hal 45

untuk pemerintahan, yang akan digunakan secara efektif untuk kepentingan umum. seperti bumi, air, dan kekayaan alamnya. Dengan demikian, jelas bahwa tujuan utama adalah untuk memaksimalkan penggunaan fungsi tubuh manusia, serta air dan sumber air yang termasuk dalamnya. Menurut Pasal 33, Pasal 3, Undang-Undang 1945, ada Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 yang membahas Dasar Peraturan Pokok-Pokok Agraria, yang biasanya disebut sebagai Undang-Undang Agraria.<sup>3</sup>

Pembangunan merupakan salah satu proses untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum merupakan upaya untuk meningkatkan ekonomi masyarakat Indonesia. Mewujudkan masyarakat adil dan makmur adalah tujuan negara seperti dimaksud dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 .

Kebutuhan pembangunan di Indonesia banyak sekali memerlukan tanah dimana dalam hal ini terjadi suatu perbuatan hukum yaitu pemindahan hak-hak atas tanah, tanah ini sengaja beralih dari hak milik pribadi terhadap pihak lain. Hak atas tanah ini dapat dipindahkan dengan cara jual beli, memberikan ganti kerugian atau tukar menukar kebijakan. Dengan berkembangnya zaman serta penduduk yang terus bertambah maka pemerintah ingin tingkat kemakmuran masyarakat semakin meningkat dan menjadi lebih baik. Maka untuk mencapai hal demikian tentu membutuhkan

---

<sup>3</sup> Hamdi, "Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Kajian Terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012)", *Jurnal Ius, Vol Ii, No. 4, (April 2014), Hal 79.*

fasilitas umum sebagai penunjang kegiatan masyarakat dalam menjalankan kehidupan sehari-hari.

Pembangunan infrastruktur tidak terlepas tersedianya tanah sebagai dasar atau sarana untuk melakukan pembangunan tersebut. Pentingnya tanah sebagai sumber daya alam bagi ketanahlangsungan hidup umat manusia tidak dapat dipungkiri lagi, karena kehidupan manusia sangat bergantung pada tanah. Tanah dan pembangunan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Hak atas tanah mempengaruhi seluruh negara Indonesia, bukan hanya individu yang memilikinya. Penggunaan tanah harus mempertimbangkan keuntungan masyarakat dan kepentingan pemegang hak. Artinya kepentingan umum berada diatas kepentingan pribadi sebagai pemegang hak atas tanah. Namun meskipun demikian hal ini tidak mengesampingkan hak warga negara sebagai pemegang hak atas tanah.

Tanah yang luas akan mempermudah dalam pembangunan fasilitas umum. Namun persoalannya tanah merupakan sumber daya alam yang terbatas dan saat ini semakin terus berkurang. Tanah sudah banyak yang menjadi hak milik seseorang (swasta) dan tanah milik negara pun saat ini sudah sangat terbatas.

Pemerintah berupaya untuk menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan bersama. Menurut Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun

2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum, tanah untuk kepentingan umum didefinisikan sebagai berikut:<sup>4</sup>

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;
10. fasilitas keselamatan umum;
11. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
12. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
13. cagar alam dan cagar budaya;
14. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
15. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
16. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;

---

<sup>4</sup> Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

17. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
18. pasar umum dan lapangan parkir umum.

Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja Bab VIII juga mengatur Tentang Pengadaan Tanah dengan mengubah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Kepentingan umum yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 menambah setidaknya 6 jenis ketentuan tentang kepentingan umum selain yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012. Adapun kepentingan umum yang ditambahkan antara lain :

1. 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;
2. kawasan ekonomi khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
3. Kawasan industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
4. kawasan pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
5. kawasan ketahanan pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah; dan

6. kawasan pengembang air teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha miliknegera, atau badan usaha milik daerah.

Bertambahnya beberapa ketentuan mengenai kepentingan umum diatas, ini berarti bahwa pemerintah akan terus melakukan pembangunan dengan menggunakan tanah yang lebih banyak lagi dan tujuannya tidak lain dari pada perintah konstitusi negara Indonesia yaitu sepenuhnya untuk kemakmuran rakyat.

Pembangunan untuk kepentingan umum tidak terbatas pada jenis tanah yang digunakan. Berdasarkan prinsip-prinsip yang digariskan dalam Dasar Negara Republik Indonesia 1945 dan Pengadaan Tanah Undang-Undang 1949, program pembangunan umum didasarkan pada prinsip-prinsip seperti kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan peraturan turunannya, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023, yang merupakan perubahan dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mengatur pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dijelaskan lebih lanjut, Pengadaan Tanah dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 adalah kegiatan untuk menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil terhadap tanah yang

digunakan untuk pembangunan kepentingan umum yang dilakukan oleh pihak yang berhak.<sup>5</sup> Dalam peraturan ini, pihak yang dimaksud adalah pemegang hak atas tanah.

Tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah untuk memberikan tanah bagi pembangunan fasilitas umum untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan warga negara, sambil memperhatikan kepentingan hukum pemegang hak atas tanah. Semakin banyak pembangunan untuk kepentingan umum, semakin banyak kegiatan pengadaan tanah. Pada dasarnya pengadaan tanah untuk kepentingan umum sangat penting untuk dilakukan, namun disamping itu juga pelaksanaannya memerlukan bidang tanah dalam jumlah yang besar apalagi kalau pembangunan dilakukan dalam skala besar atau lebih dari 5 hektar. Tetap saja, pelaksanaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.<sup>6</sup>

Pasal 6 UUPA menyebutkan hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Seseorang mungkin mengatakan bahwa kekayaan seseorang tidak dapat dibenarkan jika digunakan hanya untuk kepentingan pribadi, terutama jika itu menimbulkan beban bagi masyarakat umum. Namun, ini tidak berarti bahwa kepentingan umum akan selalu lebih penting daripada kepentingan pribadi.

---

<sup>5</sup> Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

<sup>6</sup> Benhard Limbong, , *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum*, (Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011), Hal.130.

Penggunaan tanah harus sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik tanah tersebut untuk mendukung kemajuan dan keamanan masyarakat.<sup>7</sup>

Kegiatan ini tidak dibenarkan selain daripada penyelenggaraan bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam proses pengadaan tanah, pihak yang berhak harus menerima penggantian yang adil dan layak.<sup>8</sup> Dengan kata lain, jenis ganti kerugian yang ditetapkan tim penilai dapat diterima oleh pihak yang berhak dan masuk akal. Setelah tahapan perencanaan dan persiapan, yang mencakup penetapan lokasi proyek, selesai, proses pelaksanaan ganti kerugian dimulai. Nilai Ganti Kerugian yang dihitung oleh penilai adalah nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.<sup>9</sup>

Dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum, terkadang terjadi konflik antara pemerintah sebagai pelaksana pengadaan tanah dan masyarakat penerima ganti kerugian. Hal ini terjadi karena nilai ganti kerugian yang ditetapkan oleh pelaksana pengadaan tanah tidak sesuai dengan keinginan masyarakat sebagai pemegang hak. Contohnya dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Solo-Yogya terdapat kendala yaitu penetapan besaran ganti kerugian tidak melalui proses

---

<sup>7</sup> Roosdiana Harahap, Kebijakan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dengan Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja, *Vol 7 No. 1, Al-Qisth Law Review*, (2023), Hal.91

<sup>8</sup> Pasal 1 Angka (10) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

<sup>9</sup> Pasal 34 Ayat (1) Undang-Undang No.6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, Bab VIII.

musyawarah, besaran ganti rugi tersebut ditetapkan secara sepihak oleh panitia pengadaan tanah, sehingga ada yang tidak sepakat dengan besaran ganti rugi tersebut.<sup>10</sup> Sehingga ketika penerima ganti kerugian keberatan atas nilai yang telah ditentukan oleh pelaksana pengadaan tanah maka panitia melakukan konsinyasi dengan menitipkan ganti kerugian di Pengadilan Negeri.

Contoh lainnya adalah sengketa dalam pengadaan tanah untuk pada jalan tol Binjai-Pangkalan Brandan. Sengketa tersebut perihal pemberian ganti kerugian kepada masyarakat pemegang hak dan memiliki hak-hak lain atas tanah hal yang menjadi pemicu sengketa tersebut dikarenakan, pemberian ganti kerugian itu dirasa belum layak dan adil.<sup>11</sup> Selain permasalahan tersebut masih banyak lagi konflik-konflik yang terjadi dalam proses penetapan ganti kerugian.

Pasal 76 Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 telah mengatur bahwa ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk : uang; tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham; atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.<sup>12</sup> Prosedur pengadaan tanah pada prinsipnya sangatlah baik namun didalam peraturan pemerintah terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah belum menegaskan bagaimana tim penilai tanah menilai besarnya ganti

---

<sup>10</sup> Zalfa Dhea Fairuz Shofi, Rahayu Subekti, Purwono Sungkowo Raharjo, Aspek Hukum Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *e-Journal Komunikasi Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi Ilmu Hukum Volume 5 Nomor 1 Maret 2022*, hal 292.

<sup>11</sup> Putri Rahmadani, Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Section Binjai-Pangkalan Brandan Berbasis Perlindungan Hukum, *Locus Journal of Academic Literature Review Volume 1 Issue 4*, August 2022, Hal 212

<sup>12</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

kerugian yang diterima oleh pemegang hak atas tanah. Walaupun didalam pasal 87 Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah menyebutkan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3),(pihak yang membutuhkan ganti kerugian dalam keadaan khusus) perkiraan Ganti Kerugian yang didasarkan atas nilai jual objek pajak tahun berjalan, Zona Nilai Tanah atau perkiraan nilai Ganti Kerugian dari Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah. Artinya hal ini bukan berarti perkiraan yang dimaksud adalah ganti kerugian yang final. Kemudian prinsip dari kebudayaan masyarakat juga memiliki anggapan bahwa hak atas tanah adalah hak yang mutlak dan masyarakat beranggapan bahwa masyarakatlah yang akan menentukan besarnya ganti rugi.<sup>13</sup> Sehingga ketika tim penilai menetapkan nilai ganti kerugian tidak serta merta masyarakat menerimanya. Namun disisi lain ada juga karena nilai yang ditentukan oleh tim penilai bertentangan dengan asas keadilan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 (b) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, yang justru merugikan pemegang hak milik dan bertentangan dengan konstitusi UUD 1945 karena pengadaan tanah tidak sesuai dengan kemakmuran rakyat.

Masyarakat yang terkena dampak pelepasan hak milik pribadi kepada pemerintah pasti akan mengalami kerugian ekonomi dan sosial.<sup>14</sup> Apalagi kalau tanah yang digunakan tersebut merupakan aset yang membantu untuk

---

<sup>13</sup> Luh Nyoman Diah Sri Prabandari, Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum, *Vol 3.Nomor 1, Jurnal Analogi Hukum*, (2021), Hal.2

<sup>14</sup> Muhammad Yusrizal Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, (*De Lega Lata, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017*). Hal 115

kelangsungan hidup masyarakat tersebut. Untuk itu pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus benar-benar sesuai dengan prinsip asas dan tujuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum antara lain; kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka peneliti akan menguraikan penelitian ini kedalam beberapa hal agar tujuan dari penelitian ini tercapai. Perumusan masalah penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah milik pribadi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum ?
2. Bagaimana prosedur pelaksanaan pengadaan tanah dalam menentukan ganti kerugian terhadap penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah milik pribadi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum

2. Untuk mengetahui prosedur pelaksanaan pengadaan tanah dalam menentukan ganti kerugian terhadap penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

##### **1. Manfaat Teoritis**

- a. Dapat menambah ilmu pengetahuan khususnya bagi peneliti dan pembaca tentang penetapan ganti kerugian terhadap pengadaan hak atas tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi terhadap penelitian hukum mengenai pengaturan hukum di Indonesia mengenai penetapan ganti kerugian pengadaan hak atas tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

##### **2. Manfaat Praktis**

- a. Melalui penelitian ini dapat memberikan pengetahuan bagi masyarakat mengenai pengaturan hukum pengadaan tanah.
- b. Melalui penelitian ini dapat memberikan pengetahuan bagi masyarakat dan pemerintah mengenai penetapan ganti kerugian terhadap pengadaan hak atas tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

#### **1.5 Keaslian Penelitian**

Menurut bahan penelitian yang tersedia, yang dapat diperoleh dengan mudah melalui online searches, serta penelitian lapangan yang dilakukan oleh Universitas Medan Area dan lembaga pendidikan tinggi lainnya, para peneliti tidak melakukan penelitian dengan judul yang sama dan penjelasan yang sama, "Yuridis Penetapan Ganti Kerugian Terhadap Pengadaan Hak Atas

Tanah Milik Pribadi Untuk Kepentingan Umum (Studi Kantor Pertanahan Kota Medan)." Penelitian ini merupakan hasil karya asli dari peneliti dan bukan merupakan duplikasi atau plagiasi dari hasil karya peneliti lain. Terdapat beberapa skripsi yang meneliti dengan tema yang sama, tetapi ada perbedaannya, khususnya mengenai rumusan masalah, tujuan penelitian dan hasil yang diperolehnya. Berikut ini adalah beberapa skripsi tersebut :

- a. Syam Wirahma, 8111414262, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Universitas Negeri Semarang Tahun 2018 Yang Berjudul “Pelaksanaan Ketentuan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Normalisasi Kali Beringin Di Semarang”  
Rumusan Masalah
  1. Bagaimana cara penentuan besaran dan bentuk ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk normalisasi Kali Beringin?
  2. Mengapa masyarakat memberikan tanggapan berbeda-beda dalam hal pemberian besaran dan bentuk ganti rugi?
- b. Maulida Isnaini, 1502056064, Mahasiswa Fakultas Syari’ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Tahun 2022, dengan judul penelitian “Problematika Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dan Pembayaran Ganti Rugi Hak Atas Tanah Hak Milik Masyarakat (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Semarang-Batang Di Kelurahan Gondoriyo Kecamatan Ngaliyan Semarang)”  
Rumusan Masalah

3. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan pembayaran ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum?
  4. Bagaimana problematika yang dihadapi dan penyelesaiannya dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan pembayaran ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum?
- c. Yuri Naldo, 141010305, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Pekanbaru 2020, dengan judul penelitian “Pelaksanaan Ganti Kerugian Tanah Masyarakat Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai”

#### Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan dan proses pemberian ganti rugi terhadap tanah masyarakat untuk kepentingan pembuatan parit di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ?
2. Apa kendala-kendala dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi tanah jalan Yos Sudarso kecamatan rumbai ?

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Umum Tentang Ganti Kerugian

##### 2.1.1 Pengertian Ganti Kerugian

Menurut Yahya Harahap Kerugian ialah “kerugian nyata” atau “*fietelijke nadeel*” yang ditimbulkan perbuatan wanprestasi.<sup>15</sup> Kerugian nyata adalah kerugian yang dialami oleh debitur. Didalam KUHPdata ganti rugi dapat dilihat dalam Pasal 1244, 1245 dan 1246. Namun dalam pengadaan tanah istilah ganti kerugian bukanlah hubungan hukum antara debitur dengan kreditur. Hal-hal yang berkaitan dengan ganti kerugian diatur dalam hukum Agraria. Ganti kerugian pada pengadaan tanah tidak diberikan karena wanprestasi, melainkan sebagai suatu bentuk kompensasi dari kerugian yang dialami pemegang hak akibat penghapusan hak atas tanahnya yang dipergunakan untuk kepentingan umum.<sup>16</sup>

Menurut Kamus Istilah Populer, ganti kerugian adalah hak seseorang untuk dibebaskan dari tuntutan dengan imbalan sejumlah uang karena ditangkap, ditahan, dituntut, atau diadili tanpa alasan yang berdasarkan undang-undang atau karena kekeliruan tentang orangnya atau hukum yang diterapkan menurut cara yang diuangkan.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan

---

<sup>15</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Alumni, Bandung, 1986), Hlm. 66.

<sup>16</sup> Maria W Sumardjono, *Op.Cit* Hal.248.

Umum, "Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak, pengelola, dan/atau pengguna barang dalam proses pengadaan tanah."<sup>17</sup> Beberapa pihak yang dirugikan dari pembangunan untuk kepentingan umum. Ini termasuk pemegang hak milik pribadi, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pengelolaan lainnya.

### 2.1.2 Bentuk dan Penilaian Ganti Rugi

Menurut Bernhard Limbong ganti rugi ditandai sebagai akibat langsung dari kejadian tertentu yang mengakibatkan kehilangan kepercayaan dari satu organisasi yang menjalankan kesepakatan.<sup>18</sup> Artinya bahwa ganti rugi tidak selalu dikaitkan dengan nilai uang namun sesuai dengan perbuatan atau kesepakatan. Apabila seseorang mengalami kerugian atas pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum, pemegang hak dapat menuntut haknya untuk menerima ganti rugi sesuai dengan perbuatan hukumnya, yang dimaksudkan dalam hal ini adalah tanah sebagai objek ganti rugi. Pasal 6 ayat (9) PP Nomor 39 Tahun 2023 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan : Perhitungan nilai tanah sebagaimana disebutkan pada ayat (1) huruf i mencakup penjelasan tentang perhitungan nilai Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah, yang mencakup:

1. tanah;
2. Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah;

---

<sup>17</sup> Kamus Istilah Hukum Populer, Edisi Pertama, Pramedia Group, Jakarta, 2016 Hal.154

<sup>18</sup> Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Regulasi, Kompensasi Penegakan Hukum*, (Pustaka Margaretha, Jakarta), 2011, Hlm.173

3. bangunan;
4. tanaman;
5. benda yang berkaitan dengan tanah; dan
6. kerugian lain yang dapat dinilai.

Penilai Tim besaran ganti kerugian. Per Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pengganti kerugian pertama dapat ditambahkan dalam bentuk lain yang ditujuikan oleh kedua belah pihak.

Setelah hasil penilaian objek pengadaan tanah selesai diserahkan kepada lembaga pertanahan bersama dengan berita acara penyerahan hasil penilaian oleh penilai atau penilai publik, proses penetapan ganti kerugian dimulai dengan musyawarah penetapan ganti kerugian.

1). Uang

Dengan persetujuan dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk, instansi yang membutuhkan tanah membayar ganti kerugian. Ini dilakukan melalui layanan perbankan dan dilakukan dalam bentuk uang Rupiah.<sup>19</sup>

2). Tanah Pengganti dan atau Pemukiman Kembali

Dalam musyawarah ganti kerugian, kesepakatan dibuat tentang lokasi tanah pengganti atau pemukiman kembali. Nilai ganti

---

<sup>19</sup> Pasal 16 Peraturan Menteri ATR KBPN No 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

kerugian dalam bentuk uang sama dengan nilai ganti kerugian dalam bentuk tanah.

### 3). kepemilikan saham

Dalam hal kompensasi dalam bentuk saham, kedua pihak harus memahami bahwa kompensasi dalam bentuk saham adalah yang ditawarkan. Sayangnya, perhitungan ini berbeda dari kompensasi dalam bentuk uang. Jika entitas yang membutuhkan tanah adalah perusahaan pemerintah tertutup, hadiah dari lembaga pemerintah, lembaga pemerintah, pemerintah provinsi, pemerintah daerah, lembaga penegak hukum nasional, atau bisnis milik pemerintah yang bertanggung jawab untuk menyediakan infrastruktur bagi masyarakat umum, terutama untuk kebutuhan masyarakat umum.<sup>20</sup>

## 2.2 Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah

### 2.2.1 Pengertian Pengadaan Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Pengadaan adalah tindakan menyediakan sesuatu, proses, cara, tindakan mengadakan.<sup>21</sup> Pengadaan identik dengan menyediakan suatu barang yang berwujud dan kelihatan dan melibatkan dua pihak yang terlibat yaitu pihak yang melepas atau memberi dan yang pihak yang menerima. Pada dasarnya pengadaan merupakan upaya antar pengguna untuk memperoleh atau mewujudkan

---

<sup>20</sup> Pasal 120 Ayat (1) Peraturan Menteri ATR KBPN No 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

<sup>21</sup> R. Suyoto Bakir, Kamus Lengkap Bahasa Indonesia, (Karisma Publishing Group, Batam: 2006), Hal. 12

barang atau jasa yang diinginkan dengan menggunakan cara atau proses tertentu untuk mencapai kesepakatan harga, waktu, atau lainnya.

Jhon Salindego mengatakan bahwa, dalam pengadaan tanah, kita mencapai keadaan "ada" karena upaya "menyediakan" sudah memasukkan arti "mengadakan" atau keadaan "ada". Sebaliknya, dalam mengadakan, kita harus menemukan atau tepatnya mencapai sesuatu yang "tersedia" karena sudah "diadakan" dan kita tidak dapat melakukannya. Oleh karena itu, meskipun istilah-istilah tersebut tampaknya berbeda, keduanya memiliki satu arti yang sama (monosematik), yang dapat dibatasi pada tindakan untuk membuat tanah tersedia untuk kepentingan pemerintah.<sup>22</sup>

Menurut Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah adalah kegiatan memberikan tanah kepada pihak yang berhak dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil.

Menurut Arba, pengadaan tanah adalah proses penyediaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum dengan cara mengakhiri hubungan hukum antara pemilik tanah dan pemilik tanah dengan memberikan kompensasi yang wajar.<sup>23</sup> Pengertian di atas pada dasarnya mengacu pada penyediaan atau pemberian tanah untuk kepentingan atau kebutuhan pemerintah dalam rangka proyek atau pembangunan

---

<sup>22</sup> Jhon Salindego, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Cetakan. 3, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta), Hal. 31-32.

<sup>23</sup> Arba, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2019), Hal .13

infrastruktur negara yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Pengadaan biasanya identik dengan adanya fasilitas baru atau pengalihan fungsi yang berbeda untuk pembangunan infrastruktur. Pengadaan tidak hanya dilakukan dilingkungan pemerintah saja namun pengadaan bisa terjadi badan usaha milik negara maupun badan usaha milik swasta.

Menurut Budi Harsono pengadaan tanah adalah perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara Untuk mencapai kesepakatan antara pihak yang diperlukan, yaitu pemilik tanah dan hak, tentang pemberian imbalan dalam bentuk uang, kemudahan, atau cara lain melalui musyawarah.<sup>24</sup> Dalam hal kepentingan umum pihak yang memerlukan adalah pemerintah. Namun walaupun pemerintah sebagai wakil negara dalam pelaksanaan pengadaan tanah harus mendapat persetujuan serta kesepakatan antara masyarakat yang melepaskan haknya dengan pihak yang memerlukan tanah artinya kepentingan umum tidak menghilangkan kepentingan pribadi masyarakat yang terdampak pada kegiatan pengadaan tanah.

### 2.2.2 Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Proses pelaksanaan pengadaan tanah harus melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil.<sup>25</sup> Pelaksanaan pengadaan tanah tidak serta merta dilakukan sekedar mencabut dan

---

<sup>24</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta, Djambatan, 2009), Hal. 7

<sup>25</sup> Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

melepas hak sehingga bisa menimbulkan konflik antara lembaga yang melakukan pengadaan tanah dan masyarakat yang terdampak dari kegiatan pengadaan tanah. Sebelum pelaksanaan pengadaan tanah terlebih dahulu melalui proses persiapan yang mana diselenggarakan sesuai dengan:<sup>26</sup>

- a. rencana pembangunan jangka menengah;
- b. rencana strategis; dan/atau
- c. rencana kerja pemerintah/Instansi yang Memerlukan Tanah.

Perencanaan pengadaan tanah dilakukan untuk memastikan bahwa kegiatan pengadaan tanah benar-benar untuk kepentingan umum. Ini juga memastikan bahwa fungsi tanah yang digunakan sesuai dengan prioritas pembangunan dan pemanfaatan ruang.

Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum memberikan penjelasan tentang perencanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud. Perencanaan ini harus disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah, yang paling tidak memiliki konten:<sup>27</sup>

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan, berisi uraian mengenai maksud dan tujuan pembangunan yang direncanakan dan manfaat pembangunan untuk kepentingan umum.

---

<sup>26</sup> Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

<sup>27</sup> Pasal 6 Peraturan Pemetintah Nomor 39 Tahun 2023 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- b. Rencana pemanfaatan ruang prioritas pembangunan nasional dan/atau daerah mencakup penjelasan tentang bagaimana rencana lokasi pengadaan tanah sesuai dengan rencana tata ruang, sebagaimana diambil dari pasal 5 dan prioritas pembangunan.
- c. Lokasi tanah sebagai cara untuk melakukan penelitian tentang wilayah administratif sebuah distrik, kelurahan, atau nama lain; kecamatan, kabupaten, atau kota; provinsi, atau lokasi proyek pembangunan yang disarankan..
- d. Luas tanah yang diperlukan yang dimaksud termasuk penjelasan tentang perkiraan luas tanah yang diperlukan.
- e. Gambaran umum tentang status tanah yang dimaksud mencakup informasi tentang kepemilikan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah selama bertahun-tahun.
- f. Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah: Pengadaan tanah berkaitan dengan perkiraan waktu pelaksanaan pembangunan, perkiraan nilai tanah, rencana anggaran, dan preferensi untuk kompensasi kerugian.
- g. Perkiraan waktu pelaksanaan pembangunan yang dimaksud termasuk penjelasan tentang perkiraan waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan pembangunan.
- h. Estimasi nilai tanah yang dimaksud mencakup penjelasan tentang estimasi nilai ganti kerugian objek pengadaan tanah, yang mencakup:
  1. Tanah;
  2. Ruang atas tanah dan ruang bawah tanah;

3. bangunan; tanaman; benda yang berkaitan dengan tanah; dan
  4. kerugian lain yang dapat dinilai.
- i. Penganggaran harus dibuat dengan benar dalam jangka waktu penetapan lokasi dan mencakup informasi tentang jumlah dana, sumbernya, dan bagaimana dananya dialokasikan untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil bisaplikasi.
  - j. Preferensi bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud berisi uraian tentang pilihan bentuk ganti kerugian sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
  - k. Instansi yang memerlukan tanah dapat menambah muatan ke dokumen perencanaan pengadaan tanah jika diperlukan.

Setelah dokumen persiapan pengadaan tanah selesai, Gubernur menyusun tahapan kegiatan persiapan pengadaan tanah dan membentuk tim pelaksana pengadaan tanah. Tim ini akan bertanggung jawab untuk konsultasi publik tentang rencana pembangunan, menetapkan lokasi pembangunan, dan menilai dan menafsirkan kompensasi yang akan diberikan kepada pihak yang terdampak oleh proses pengadaan tanah.

### **2.3 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah**

Semua bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang ada di wilayah Republik Indonesia, adalah kekayaan bangsa Indonesia berkat karunia Tuhan Yang Maha Esa hal ini merupakan pengertian agraria menurut UUPA. Secara Yuridis menurut UUPA tanah merupakan milik negara dan mengandung pengertian bahwa tanah adalah "permukaan bumi sedangkan hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua

dengan ukuran panjang dan lebar." Selain itu, sebagai bagian dari hak penguasaan negara, negara memberikan ketentuan bahwa tanah dapat diberikan dan dimiliki oleh individu, baik secara individu maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan hukum yang selanjutnya disebut hak atas tanah.

Pemegang hak atas tanah memiliki hak untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan atau ruang di bawah Tanah.<sup>28</sup>

Urip Santoso menyatakan bahwa hak atas tanah adalah hak untuk mempergunakan atau memanfaatkan tanah yang telah dihaki. Menurutnya, pemegang hak atas tanah memiliki otoritas, tanggung jawab, dan aturan yang tidak boleh dilakukan oleh pemilik tanah jika mereka memegang hak atas tanah untuk tujuan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan. Sebaliknya, kata "mempergunakan" mengacu pada hak atas tanah untuk membangun bangunan.<sup>29</sup>

Menurut Boedi Harsono, hak atas tanah adalah kepercayaan suci, dan para pewaris memiliki kewajiban dan/atau hak untuk membuat dokumen yang berkaitan dengan tanah yang mereka miliki. Segala sesuatu yang diperbolehkan, diwajibkan, atau siap untuk dibuat merupakan hak atas tanah,

---

<sup>28</sup> Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

<sup>29</sup> Urip Santoso Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, (Airlangga, Univesity Pers Surabaya, 2012), Hal 84.

yang berfungsi sebagai kriteria atau batas antara hak atas tanah dan tanah yang dimodifikasi sesuai dengan hukum tanah.<sup>30</sup>

Berdasarkan pasal 16 UUPA menyebutkan beberapa ketentuan yang menjadi hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara oleh negara antara lain :

### 2.3.1 Hak Milik

UUD pasal 28H ayat (4) menyebutkan “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.<sup>31</sup> Warga negara berhak atas hak milik sebagai bagian dari hak asasi. UUPA juga menyatakan bahwa hak milik merupakan hak terkuat dan terpenuhi, yang berarti bahwa seseorang tidak dapat mengambil hak milik dengan cara apa pun.

Selain itu, pemegang hak atas tanah yang memiliki sertifikat atau telah menyelesaikan administrasi lengkap dilindungi oleh Undang-Undang No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Hak atas tanah, termasuk hak milik, dapat diperdebatkan atau dibantah jika digunakan untuk kepentingan umum. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Ketua Komite Nasional Pertanahan Republik Indonesia No. 21 tahun 2020 tentang Manajemen dan Penyelesaian Kasus Tanah membahas masalah ini secara lebih mendalam. Sikap umum lebih sensitif daripada militer. Namun,

---

<sup>30</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undangundang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Djambatan Jilid 1, Jakarta, 2003), Hlm 24.

<sup>31</sup> Pasal 28h Ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945

mereka yang menentang pembangunan wilayah biasanya akan dilayani dengan baik sesuai dengan aturan pembangunan wilayah. Meskipun demikian, ini tidak terpisah dari hak asasi yang berkaitan dengan hak militer.

### 2.3.2 Hak Guna Usaha

Istilah "guna-usaha" mengacu pada hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk tujuan pertanian, perikanan, atau peternakan dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam pasal 29.<sup>32</sup> Hak guna usaha dapat diberikan kepada warga negara Indonesia dan warga negara asing.

Berbeda dengan status Hak Milik yang statusnya turun temurun dan tidak memiliki jangka waktu. Tidak seperti status hak milik yang turun temurun dan tidak dapat diperbarui, hak guna usaha dapat diberikan selama maksimal 35 tahun, dapat diperpanjang selama 25 tahun, dan dapat diperbarui selama 35 tahun.

### 2.3.3 Hak Guna Bangunan

Hak guna-bangunan, yang menghapus hak mereka untuk memilih dan memiliki sebuah bangunan di tanah yang dimaksudkan mereka, melarang mereka membangun bangunan dalam jangka waktu 30 tahun.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Pasal 28 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>33</sup> Pasal 35 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak milik atas tanah; pemegang hak guna bangunan juga memiliki variabilitas waktu.

Hak guna bangunan dapat diberikan kepada warga negara Indonesia, warga negara asing, dan badan hukum. Dalam kasus Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan, hak guna bangunan diberikan selama 30 tahun, dapat diperpanjang selama 20 tahun, dan dapat diperbarui selama 30 tahun.<sup>34</sup> Setelah beberapa waktu berlalu dan tidak lagi berada dalam bahaya, wilayah tersebut akan menjadi sasaran perselisihan dan penangkapan militer.

#### **2.3.4 Hak Pakai**

Hak sertai hak untuk menggunakan dan mengambil hasil dari tanah yang dimiliki secara langsung oleh negara atau oleh pihak lain. Ini bukan tanah-golahan atau sewa; sebaliknya, itu tersedia untuk siapa saja yang bersedia membantu atau berbicara dengan pemilik. Semua orang tidak mengikuti prinsip dan aturan mereka sendiri.<sup>35</sup>

#### **2.3.5 Hak Sewa**

Hak sewa termasuk hak yang diberikan kepada pembelajaran atau badan hukum untuk memberi emosi untuk utilising tanah lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar sejumlah uang sebagai sewa kepada pemilik tanah.

---

<sup>34</sup> Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

<sup>35</sup> Pasal 41 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

## 2.4 Tinjauan Tentang Kepentingan Umum

### 2.4.1 Pengertian Kepentingan Umum

Kepentingan umum menjadi alasan yang kuat terealisasikannya kegiatan pengadaan tanah. Kalau bukan karena kepentingan umum masyarakat tidak akan mungkin melepaskan haknya dengan menerima ganti kerugian kecuali kalau memang pemegang hak ingin melepas hak kepemilikannya dengan sistem jual beli.

"Hak-hak atas tanah dapat dicabut untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang," kata Pasal 18 UUPA. Ini berkaitan dengan pengadaan tanah di Indonesia untuk kepentingan umum. Tanah ini diberikan oleh pemerintah untuk digunakan untuk membangun berbagai proyek yang bermanfaat bagi masyarakat umum.

Menurut Pasal 1 ayat 6 UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, kepentingan umum adalah apa yang harus diciptakan dan digunakan oleh pemerintah untuk kemakmuran rakyat.<sup>36</sup> Rakyat pertama memiliki pemerataan pembangunan dan fasilitas universal yang dapat diakses oleh semua orang tanpa biaya yang signifikan. Untuk kepentingan umum, pembangunan di bawah program pembangunan nasional yang diawasi oleh pemerintah dilakukan.

---

<sup>36</sup> Pasal 1 Ayat (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Menurut Maria S.W. Sumardjono, memenuhi kebutuhan setiap orang merupakan masalah bagi masyarakat secara keseluruhan. Namun, aktivitas pembangunan umum hanya dapat dilakukan dan dimiliki oleh orang lain dan tidak dapat digunakan..<sup>37</sup> Pemerintah menjalankan kepentingan umum dengan fokus pada pembangunan kepentingan umum daripada keuntungan bisnis.

Arie Sukanti menyatakan bahwa prinsip umum adalah nilai-nilai yang mempertahankan kebutuhan manusia dasar dan membantu mengurangi kesengsaraan masyarakat.<sup>38</sup> Kegiatan pengadaan tanah pada dasarnya ditujukan untuk kepentingan umum, Karena kepemilikan lahan adalah kepercayaan publik, bukan keuntungan individu atau kelompok. Oleh karena itu, kepentingan publik selalu menjadi prioritas utama dalam setiap perjanjian pengembangan lahan.<sup>39</sup> Pemerintah memiliki rasa tanggung jawab yang kuat terhadap bangsa dan masyarakatnya. Oleh karena itu, pemerintah memiliki kewajiban umum untuk melaksanakan Undang-Undang Dasar 1945 dalam rangka menjamin masyarakat yang adil dan makmur.

---

<sup>37</sup> Maria S.W. Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, (Jakarta, Kompas, 2001), Hal. 73.

<sup>38</sup> Arie Sukanti, Makalah Tentang “*Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*”, 2013.

<sup>39</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Sinar Grafika, Edisi Revisi, Jakarta, 2019) Hal.418.

## 2.4.2 Ruang Lingkup Kepentingan Umum

Jika pembangunan dilakukan oleh pemerintah dan dimiliki oleh pemerintah, itu tidak boleh digunakan untuk mencari keuntungan.<sup>40</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan untuk Mencapai Kepentingan Umum, tanah ini dimaksudkan untuk kepentingan umum. Namun, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Kebijakan dan Prosedur Kerja menjadi undang-undang yang menekankan pertimbangan umum. Menurut paragraf 10, tanah dimaksudkan untuk penggunaan umum.<sup>41</sup>

- a. pertahanan dan keamanan nasional;
- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendurg, irigasi, saluran air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;

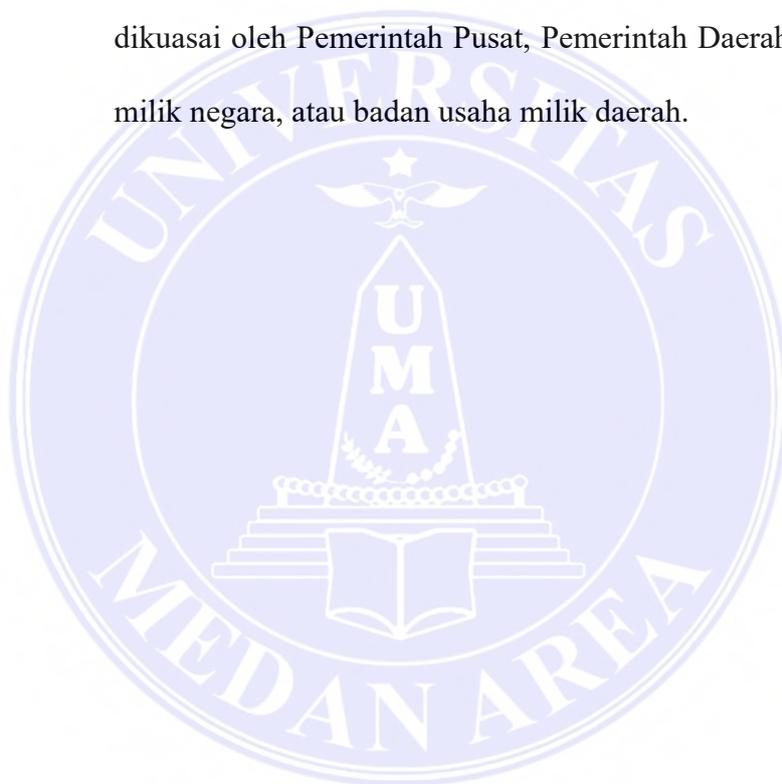
---

<sup>40</sup> Adrian Sutedi, *Opcit*, Hal. 418

<sup>41</sup> Pasal 10 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. permakaman 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;
- 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.



## BAB III

### METODOLOGI PENELITIAN

#### 3.1 Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah jenis penelitian ilmiah yang menganalisis gejala hukum tertentu dengan menggunakan metode sistematis dan pemikiran. Selain itu, pemeriksaan yang mendalam juga dilakukan terhadap komponen hukum tersebut. Setelah itu, masalah gejala diatasi.<sup>42</sup>

Metodologi merupakan suatu pengkajian dalam mempelajari peraturan-peraturan suatu metode. Metodologi penelitian adalah suatu cabang ilmu pengetahuan yang membicarakan atau mempersoalkan mengenai cara-cara melaksanakan penelitian yaitu meliputi kegiatan-kegiatan mencari, mencatat, merumuskan, menganalisis sampai menyusun laporannya berdasarkan fakta-fakta atau gejala-gejala secara ilmiah.<sup>43</sup>

#### 3.2 Waktu dan Tempat Penelitian

##### 3.2.1 Waktu Penelitian

Waktu penelitian akan dilaksanakan secara singkat yaitu setelah dilakukan seminar outline skripsi pertama dan telah dilakukan perbaikan pada seminar outline yang akan dilakukan sekitar Bulan Maret Tahun 2023.

---

<sup>42</sup>Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, Hal.18.

<sup>43</sup>Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang: 2008, Hal. 300.

**Tabel Kegiatan Skripsi**

No	Uraian Kegiatan	Waktu (Bulan)																							
		Novem-ber 2024				Februari 2024				April 2024				Juli 2024				Agustus 2024				September 2024			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan judul			■																					
2	Seminar Proposal						■																		
3	Penelitian										■														
4	Penulisan dan Bimbingan Skripsi											■	■												
5	Seminar Hasil															■									
6	Pengajuan Berkas Meja Hijau																			■					
7	Sidang Meja Hijau																							■	

### 3.2.2 Tempat Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di Kantor Pertanahan Nasional Kota Medan yang berlokasi di Jalan Jl.STM, Siti Rejo II, Kec.Medan Amplas, Kota Medan, Sumatera Utara, Kode Pos, 20217.

## 3.3 Metodologi Penelitian

### 3.3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yuridis normatif adalah jenis penelitian yang mempelajari peraturan perundang-undangan atau standar saat ini yang terkait dengan masalah yang akan dibahas.<sup>44</sup> Soerjono Soekanto menyatakan bahwa pendekatan yuridis normatif merupakan pendekatan hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>45</sup> Pendekatan normatif meliputi asas-asas hukum, sejarah hukum serta perbandingan hukum

### 3.3.2 Jenis Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Sumber data sekunder untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### a. Bahan Hukum Primer

---

<sup>44</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ui Press, 1984), Hlm 51

<sup>45</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudja, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2001), Hlm. 13-14

1. Undang-Undang Dasar 1945
  2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
  4. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja
  5. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
  6. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah
  7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
  8. Peraturan Menteri ATR KBPN No 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- b. Bahan hukum sekunder, meliputi buku-buku hukum yang ditulis para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, jurnal-jurnal hukum, disertasi hukum, tesis hukum, skripsi hukum, komentar

Undang-Undang dan komentar putusan pengadilan, dan sebagainya.<sup>46</sup>

c. Bahan hukum tersier merupakan bahan penunjang yang memberi petunjuk dan penjabaran terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier berupa:

5. Kamus Hukum
6. Kamus Besar Bahasa Indonesia

### 3.4 Teknik Pengumpulan Data

Data dalam suatu penelitian merupakan bahan yang akan dipergunakan untuk menyelesaikan permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian. Oleh karena itu, data-data tersebut harus dikumpulkan agar permasalahan dalam penelitian dapat terpecahkan. Pada penelitian ini jenis data yang dikumpulkan dibagi ke dalam dua jenis data yaitu data yang bersifat primer dan data yang bersifat sekunder dengan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Data Primer
  - a. Wawancara

Wawancara adalah suatu proses tanya jawab antara peneliti dengan subjek penelitian. Menurut Moleong, wawancara merupakan percakapan dengan maksud tertentu.<sup>47</sup> Wawancara juga merupakan teknik yang dapat digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data

---

<sup>46</sup> Dyah Ochtorina Susanti Dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Sinar Grafika, Jakarta, 2015), Hal. 52.

<sup>47</sup> Moelong. Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Pt. Remaja Rosdakarya, 2004), Hal. 56

pendahuluan maupun pendalaman informasi pada saat penelitian dilaksanakan.<sup>48</sup> Didalam penelitian ini peneliti akan melakukan wawancara langsung terhadap Badan Pertanahan Nasional bagian pengadaan tanah atau menurut peraturan pelaksanaan pengadaan tanah dikenal sebagai Tim Pelaksana Pengadaan Tanah.

## 2. Data Sekunder

Studi dokumentasi bertujuan untuk mendapatkan data sekunder dalam penelitian ini maka dilakukan dengan cara mengkaji dan mempelajari bahan-bahan kepustakaan (literature research) yang berupa bahan hukum baik bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier.

### 3.5 Analisis Data

Dalam penelitian, proses analisis data termasuk membuat kesimpulan tentang hasil pengumpulan data. Semua analisis data yang dilakukan oleh para peneliti dalam studi ini dilakukan dengan pendekatan deskriptif, dan tujuan dari analisis ini adalah untuk memberikan pemahaman yang luas tentang subjek, tujuan, dan hasil penelitian. Dengan menggunakan pendekatan kualitatif, analisis hasil penelitian menghasilkan data deskriptif, yang mencakup data yang diucapkan dan ditulis oleh responden serta tingkah laku mereka sendiri. Selanjutnya, data ini diperiksa dan diklasifikasikan sebagai data yang utuh.

---

<sup>48</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2014), Hal. 316

Berdasarkan data-data yang telah diperoleh tersebut, kemudian selanjutnya dianalisis dan diidentifikasi sesuai dengan kriteria yang ditetapkan berdasarkan urutan permasalahan yang ada. Selanjutnya, data tersebut dijadikan rujukan dalam rangka memahami atau mendapatkan pengertian yang mendalam dan menyeluruh untuk pemecahan masalah dengan menarik kesimpulan. Penarikan kesimpulan dapat dilakukan dengan 2 (dua) metode yaitu dengan metode deduktif dan metode induktif.



## BAB V

### SIMPULAN DAN SARAN

#### 5.1 Kesimpulan

1. Perlindungan hukum berhak didapatkan oleh pihak yang terdampak pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Hal ini dijamin mulai dari UUD 1945, UUPA No 5 Tahun 1960 hingga UU No 2 Tahun 2012. Perlindungan hukum merupakan wujud dari pengakuan negara serta memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Dalam hal pengadaan tanah wujud dari perlindungan hukum yang diberikan negara adalah ganti kerugian yang adil dan yang layak. Pemerintah bertanggungjawab sebatas ganti kerugian saja. Pemerintah seakan tidak memperhatikan bagaimana dampak yang dialami oleh pemegang hak atas tanah pasca pengadaan tanah. Apabila ada penetapan lokasi bagi pembangunan untuk kepentingan umum maka hak atas tanah milik pribadi akan dicabut disertai dengan ganti kerugian yang adil dan yang layak. Namun nilai ganti kerugian yang diberikan kepada pihak yang berhak bukan hanya kerugian fisik saja tapi juga memperhitungkan kerugian non fisik.
2. Mekanisme penetapan ganti kerugian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tidak diatur didalam peraturan pelaksanaan pengadaan tanah dan Penilai Publik juga tidak menilai ganti kerugian menggunakan NJOP. Tim penilai publik mempunyai standar maupun pedoman tersendiri dalam melakukan penilaian yang dikeluarkan oleh kementerian keuangan. Dalam hal

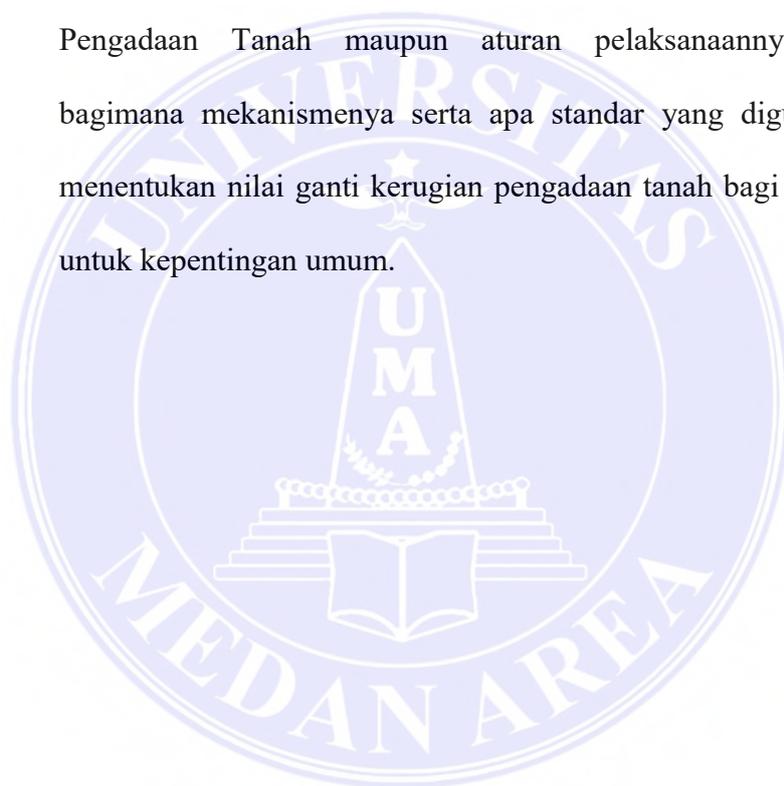
pengadaan tanah skala besar tim penilai menyusun Nilai Penggantian Wajar dengan memperhitungkan kerugian fisik maupun kerugian non fisik yang dialami oleh pemegang hak atas tanah, dan untuk pengadaan tanah dalam kategori skala kecil atau kecil dari 5 hektar maka menggunakan Nilai Pasar, atau menggunakan Nilai Penggantian Wajar apabila ada penetapan lokasi. Penilai Publik merupakan instansi atau perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang bebas dari intervensi manapun sehingga nilai yang ditetapkan oleh Penilai bersifat final dan mutlak yang tidak dapat rubah kecuali apabila nilai yang ditentukan tidak berdasarkan standar yang berlaku maka nilai dapat berubah dan itu hanya bersifat perbaikan.

## 5.2 Saran

1. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah milik pribadi dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum masih belum sempurna karena tanggungjawab pemerintah hanya sebatas memberikan ganti kerugian. Untuk itu disarankan kepada pemerintah agar turut berperan dalam memperhatikan hak-hak penerima ganti kerugian sekalipun pemerintah telah membentuk panitia penilai tanah. Pemerintah juga disarankan untuk memberikan edukasi terkait literasi keuangan sehingga masyarakat bisa tetap produktif baik pra maupun pasca pengadaan tanah. Sehingga ini membuktikan sebagai wujud

tanggungjawab negara terhadap pihak yang terdampak pengadaan tanah.

2. Mekanisme Penetapan nilai ganti kerugian belum diatur secara khusus didalam peraturan pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Sehingga hal ini bisa menimbulkan multitafsir baik bagi pemegang hak atas tanah maupun Panitia Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Untuk itu disarankan didalam UU Pengadaan Tanah maupun aturan pelaksanaannya disebutkan bagaimana mekanismenya serta apa standar yang digunakan dalam menentukan nilai ganti kerugian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adrian Sutedi, *Implementasi Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Sinar Grafika, Edisi Revisi, Jakarta, 2019).
- Andrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).
- Arba, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2019.
- Arie Sukanti, makalah tentang “*pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum*”, 2013.
- Benhard Limbong, , *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum*, (Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011).
- Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Regulasi, Kompensasi Penegakan Hukum*, (Pustaka Margaretha, Jakarta), 2011.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2009.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Djambatan Jilid 1, Jakarta, 2003).
- Dyah Ochtorina Susanti dan A’an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Sinar Grafika, Jakarta, 2015).
- Jhon Salindego, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Cetakan. 3, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta),.
- Johnny Ibrahim, *Teori& Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, 2008.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Alumni, Bandung, 1986),
- Maria S.W. Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta, Kompas, 2001).
- Moelong. Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2004).
- R. Suyoto Bakir, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Karisma Publishing Group, Batam: 2006.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudja, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2001)
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1984),
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2014).
- Santoso Urip, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (airlangga, univesity pers surabaya, 2012),.
- Widoyoko & Eko Putro, *Teknik Penyusunan Instrumen Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2014),
- Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Peraturan Perundang-undangan**
- Undang-Undang Dasar Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum
- Undang-Undang No.6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang
- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas 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 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Standar Penilaian Indonesia 204, Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Edisi Revisi 2022
- Pedoman Penilaian Indonesia 04, Penilaian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Revisi Tahun 2024
- Karya Ilmiah : Jurnal, Tesis dan Skripsi**
- Dhaniswara K. Harjono, *Tanggung Jawab Penilai dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Hukum Indonesia: Volume 2 Nomor 1 Januari 2023.Yus
- Hamdi, “*Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Kajian Terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012)*”, (Jurnal IUS, Vol II, No. 4, April 2014).
- Luh Nyoman Diah Sri Prabandari, *Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum*, (Vol 3.Nomor 1, Jurnal Analogi Hukum, 2021).
- Muhammad Yusrizal *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (De Lega Lata, Volume 2, Nomor 1), Januari – Juni 2017).
- Putri Rahmadani, *Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Section Binjai-Pangkalan Brandan Berbasis Perlindungan Hukum*, (Locus Journal of Academic Literature Review Volume 1 Issue 4), 2022.
- Roosdiana Harahap, *Kebijakan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dengan Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja*, (VOL 7 NO. 1, AL-QISTH LAW REVIEW, 2023).
- Zalfa Dhea F S, R, dkk, *Hukum Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, *e-Journal Komunikasi Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi Ilmu Hukum Volume 5 Nomor 1 MSaret 2022.*

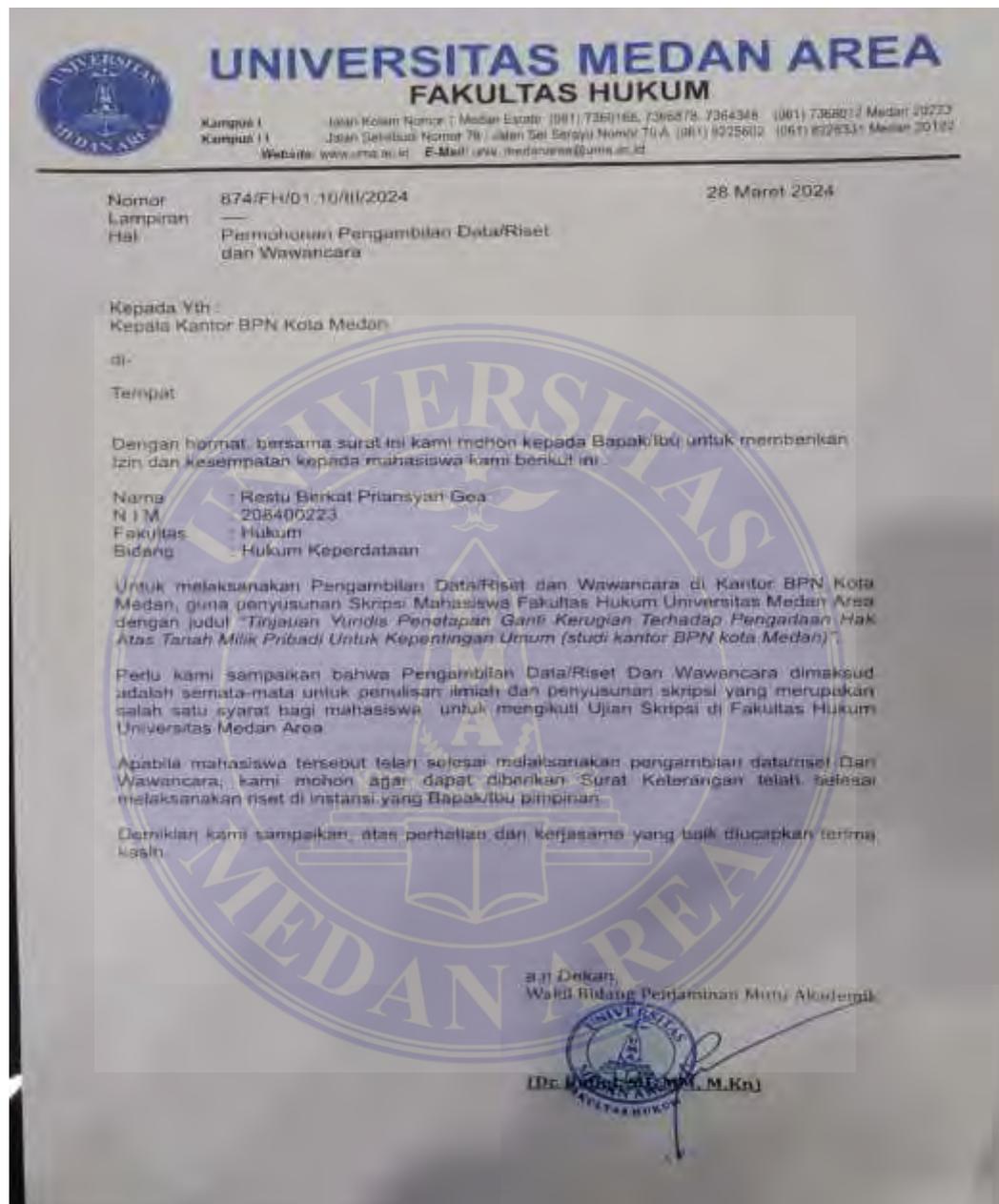
### **Wawancara**

Zulfikar Adha Budi Perkasa selaku Koordinator Kelompok Substansi Konsolidasi Tanah dan Pengembangan Pertanahan, di Kantor Pertanahan Kota Medan.  
Manggala Mahardika, ST, MBA, MAPPI, selaku Pimpinan Kantor Cabang Medan KJPP DAZ Rekan.



## LAMPIRAN

### Dokumen Penelitian

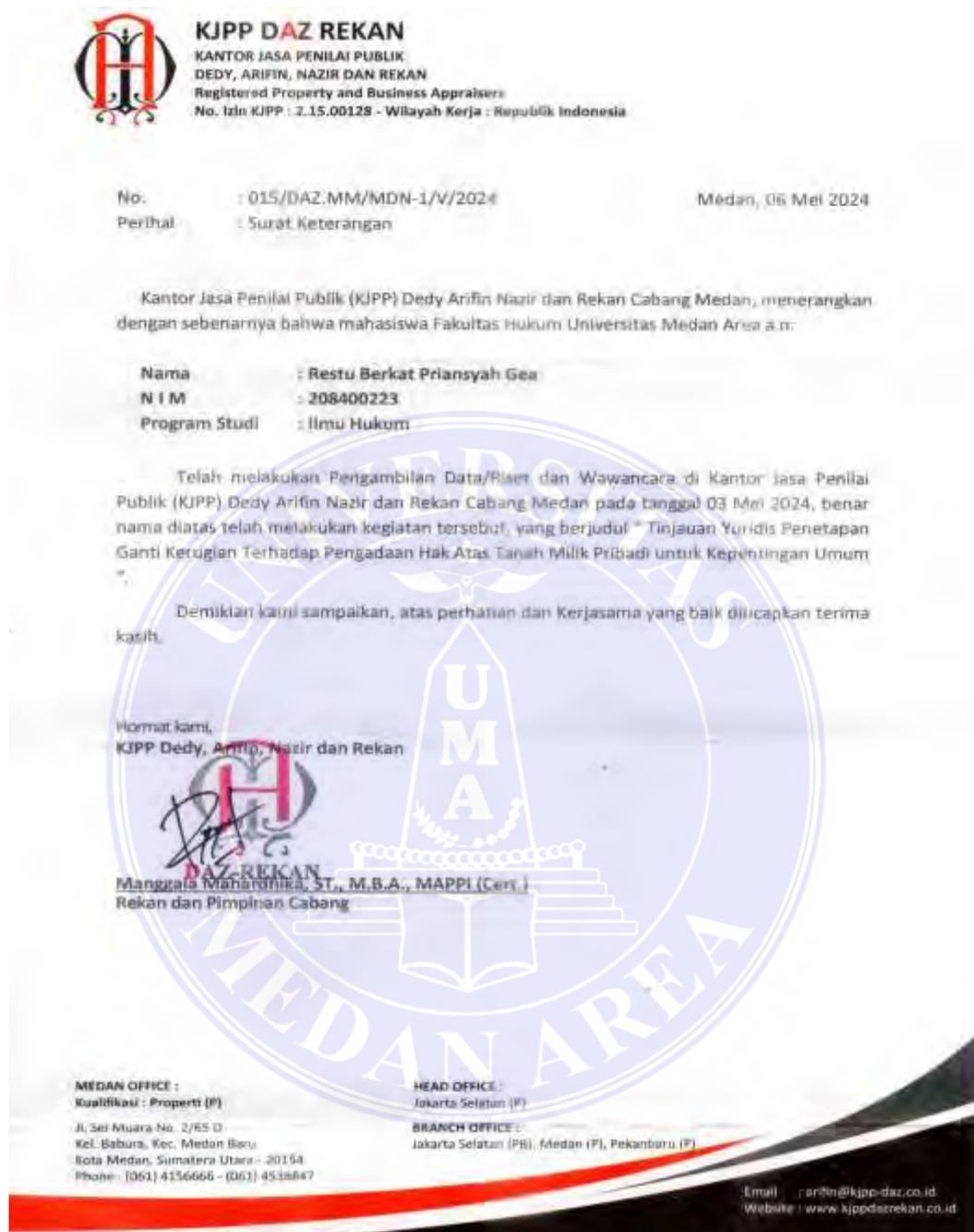


Gambar 1 : Surat Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Kantor Pertanahan Kota Medan.



Gambar 2 : Surat Keterangan Telah Melaksanakan Penelitian di Kantor Pertanahan Kota Medan.





Gambar 4 : Surat Keterangan Telah Melaksanakan Penelitian di Kantor Jasa Penilai Publik DAZ Rekan.



Gambar 5 : Foto pada saat melakukan wawancara bersama Bapak Zulfikar Adha Budi Perkasa di Kantor Pertanahan Kota Medan.



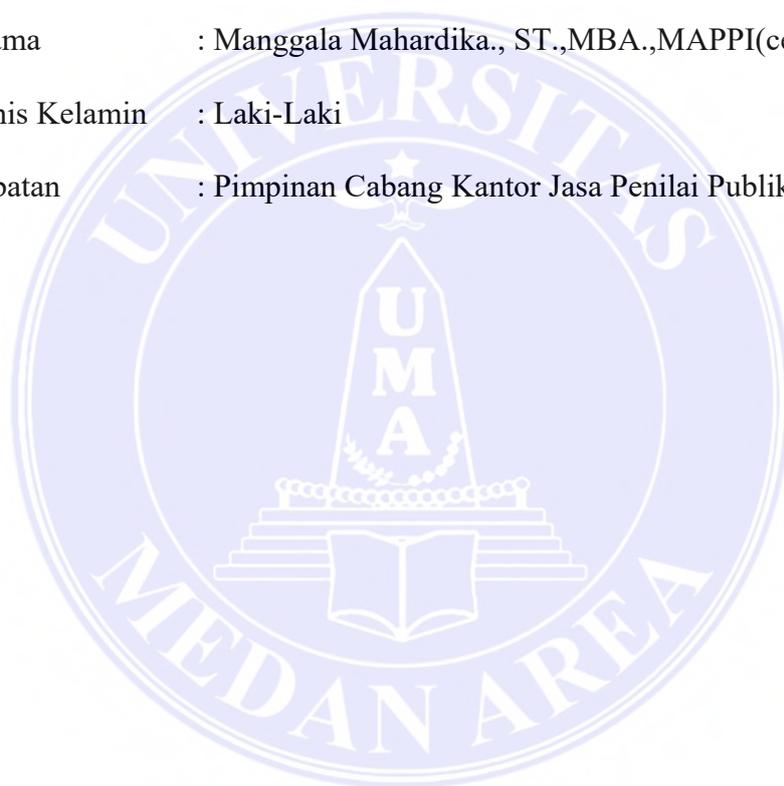
Gambar 6 : Foto pada saat melakukan wawancara bersama Bapak Manggala Mahardika., ST.,MBA.,MAPPI(cert), di Kantor Jasa Penilai Publik DAZ Rekan.

### 1. Informan Penelitian I

Nama : Zulfikar Adha Budi Perkasa  
Jenis Kelamin : Laki-Laki  
Jabatan : Kordinator Kelompok Substansi Konsolidasi Tanah dan Pengembangan bangunan Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Medan

### 2. Informan Penelitian II

Nama : Manggala Mahardika., ST.,MBA.,MAPPI(cert)  
Jenis Kelamin : Laki-Laki  
Jabatan : Pimpinan Cabang Kantor Jasa Penilai Publik Daz Rekan



## Daftar Pertanyaan Wawancara di Kantor Pertanahan Kota Medan

1. Dalam melakukan pelaksanaan pengadaan tanah, siapa saja pihak yang terlibat?
2. Siapa saja pihak yang berhak menerima ganti kerugian ?
3. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah sebelum menentukan besaran ganti kerugian?
4. Apa dasar tim penilai dalam menentukan nilai ganti kerugian ?
5. Pasal 87 PP No. 39 Tahun 2023 Menyebutkan perkiraan ganti kerugian itu berdasarkan NJOP, zona nilai tanah, atau perkiraan dari tim penilai. Tapi di pasal 87 itu menyebutkan itu perkiraan yang diberikan kepada pihak penerima ganti kerugian secara khusus, sehingga diberikan hanya 25 persen. Apakah perkiraan ini juga dipakai dalam menentukan ganti kerugian secara keseluruhan ?
6. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh BPN Kota Medan, apa saja kendala yang sering dialami ?
7. Mengapa pelaksanaan pengadaan tanah sering menimbulkan konflik?
8. Apakah benar pelaksanaan pengadaan tanah sering menimbulkan konflik karena terbenturnya kepentingan umum dengan kepentingan pribadi (pemegang hak atas tanah)
9. Bagaimana jika masyarakat pemegang hak atas tanah sebagian besar menolak besaran ganti kerugian? Bagaimana cara tim penilai tanah mencapai mufakat atas musyawarah tersebut?  
Melalui konsiyasi apakah sama dengan Negara (pemerintah) memaksakan kehendak secara sepihak ?
10. Bagaimana keberlanjutan kehidupan masyarakat setelah pasca pengadaan tanah? Apakah pemerintah bertanggungjawab sebatas ganti kerugian saja?

### Daftar Pertanyaan di Kantor Jasa Penilai Publik

1. Bagaimana Penilai Publik bisa menjadi bagian dari pelaksanaan Pengadaan Tanah ?
2. Apa yang menjadi dasar atau pedoman penilai publik dalam menentukan nilai ganti kerugian?
3. Apakah nilai yang telah ditentukan oleh penilai publik dapat berubah ?
4. Apakah penilai publik dapat menerima saran dari panitia pelaksanaan pengadaan tanah atau dari pihak yang berhak untuk mempengaruhi nilai yang telah ditentukan ?
5. Bagaimana penilai publik menetapkan nilai berdasarkan harga pasar sementara kita tau harga pasar selalu berbeda setiap transaksi dan tidak tertutup kemungkinan harga pasar dapat dimanipulasi demi menaikkan nilai ganti kerugian yang diterima oleh pihak yang berhak?
6. Apa saja faktor yang menyebabkan masyarakat menolak nilai yang telah ditentukan oleh tim penilai?

