

Tinjauan Yuridis terhadap Proses Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Pembangunan Pelabuhan Terminal Multipurpose Kualatanjung di Kabupaten Batubara

Juridical Review on The Process of Compensation for Land Procurement for Development for Public Interest in The Construction of a Multipurpose Port of Kualatanjung in Batubara Regency

Rizki Natalina Silalahi, Isnaini* & Dayat Limbong

Magister Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Medan Area, Indonesia

Diterima: 25 Juli 2022; Disetujui: 26 Juli 2022; Dipublish: 16 September 2022

*Corresponding Email: isnaini@staff.uma.ac.id

Abstrak

Tujuan penelitian adalah untuk menganalisis penerapan UU Nomor 2 Tahun 2012 untuk kepentingan umum terhadap proses pemberian ganti kerugian atas tanah pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam pembangunan Pelabuhan Terminal Multipurpose Kualatanjung di Kabupaten Batubara dan kendala-kendala yang dihadapi. Adapun metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, dengan instrumen pengumpulan data yaitu wawancara dan dokumentasi serta analisis data menggunakan deskriptif analisis. Berdasarkan penelitian, Penerapan UU Nomor 2 Tahun 2012 terhadap proses pemberian ganti kerugian atas tanah pada pengadaan tanah dalam pembangunan Pelabuhan Terminal Multipurpose Kualatanjung di Kabupaten diselenggarakan melalui: a. Perencanaan, b. Persiapan, c. pelaksanaan, d. penyerahan hasil. Kendala-kendala yang dihadapi selama proses ganti kerugian proses pengadaan tanah pembangunan Pelabuhan Terminal Multipurpose Kualatanjung di Kabupaten Batubara yaitu: a. Kurangnya kesadaran dan pemahaman warga masyarakat terhadap artinya pembangunan bagi kepentingan umum, b. penolakan atas besaran ganti rugi, c. adanya masyarakat yang tidak memiliki alas hak tanah, d. banyak masyarakat tidak menghadiri proses pengukuran bidang tanah, e. adanya sengketa atas objek tanah yang dikuasai pemilik tanah dengan pihak lain yang belum diselesaikan.

Kata Kunci: Ganti Kerugian; Pengadaan Tanah; Pembangunan; Kepentingan Umum.

Abstract

The aim of the study was to analyze the application of Law Number 2 of 2012 in the public interest to the process of granting compensation for land in land acquisition for development in the public interest in the construction of the Kualatanjung Multipurpose Terminal Port in Batubara Regency and the constraints encountered. The research method used is normative legal research, with data collection instruments namely interviews and documentation as well as data analysis using descriptive analysis. Based on research, the application of Law Number 2 of 2012 to the process of granting compensation for land in land acquisition in the construction of the Kualatanjung Multipurpose Terminal Port in the Regency is carried out through: a. Planning, b. Preparation, c. implementation, d. submission of results. The obstacles encountered during the compensation process for the land acquisition process for the construction of the Kualatanjung Multipurpose Terminal Port in Batubara Regency, namely: a. Lack of awareness and understanding of the community about the meaning of development for the public interest, b. rejection of the amount of compensation, c. there are people who do not have land rights, d. many people did not attend the process of measuring land plots, e. there are disputes over land objects controlled by landowners with other parties that have not been resolved.

Keywords: Compensation; Land Procurement; Development; Public interest.

How to Cite: Silalahi, R.N., Isnaini & Limbong, D., (2022), Tinjauan Yuridis Terhadap Proses Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Pembangunan Pelabuhan Terminal Multipurpose Kualatanjung di Kabupaten Batubara, *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)* 5(2): 1576-1583.



PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan peraturan turunannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum mengatur tentang 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. Dimana pihak yang berhak yang dimaksudkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 adalah Pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.

Proses pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah harus dilaksanakan dengan sangat hati-hati. Untuk itu diperlukan suatu lembaga yang bersifat independen dalam menentukan besaran harga tanah sebagai bentuk ganti kerugian atas tanah yang akan dipakai untuk melaksanakan pembangunan. Lembaga yang dimaksud adalah Tim penilai atau yang biasa disebut Tim Appraisal.

Kabupaten Batubara adalah salah satu Kabupaten di Provinsi Sumatera Utara yang sedang mengalami pembangunan yang sangat luar biasa terutama dalam hal pembangunan infrastruktur. Salah satu pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan pemerintah Kabupaten Batubara adalah pelabuhan internasional. Pembangunan untuk kepentingan umum dalam kegiatan pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum pada Pelabuhan Terminal Multipurpose Kualatanjung Di Kabupaten Batubara merupakan Pengadaan Tanah yang merupakan Proyek Strategis Nasional.

Dalam pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum pada Pelabuhan Terminal Multipurpose Kualatanjung Di Kabupaten Batubara sering terjadi hambatan atau permasalahan, maka Menteri atau Kepala Lembaga, Gubernur dan atau Bupati/Walikota wajib menyelesaikan hambatan atau permasalahan tersebut. Dalam hal jika terdapat laporan atau pengaduan dari masyarakat kepada pimpinan kementerian atau lembaga mengenai penyimpangan atau penyalahgunaan wewenang dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Kepentingan umum dan Proyek strategis Nasional, penyelesaian dilakukan dengan mendahulukan proses administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan di bidang administrasi pemerintahan. Pengadaan tanah ini sudah terkendala sekitar dua tahun, penyelesaian pembebasan lahan pengembangan Pelabuhan Kuala Tanjung di Kabupaten Batubara akhirnya mendapat perhatian serius Pemerintah Provinsi Sumatera Utara. Gubernur Sumut Edy Rahmayadi meminta agar masalah ini segera diselesaikan agar pengembangan proyek strategis nasional tersebut bisa berjalan dengan baik karena sudah terkendala sejak tahun 2019. (mediaindonesia.com, 2020)

Pelaksanaan Pembangunan Pelabuhan Terminal Multipurpose Kualatanjung di Kabupaten Batubara merupakan Pengadaan Tanah yang dilakukan melalui mekanisme ganti rugi. Dalam hal pelaksanaan proses ganti rugi menemukan banyak hambatan dan masalah terutama dalam hal nominal ganti kerugian terhadap obyek tanah yang dimiliki masyarakat. Dimana masyarakat pemilik tanah merasa bahwa nominal yang telah ditentukan dalam musyawarah ganti rugi dianggap terlalu rendah. Sehingga masyarakat pemilik tanah banyak yang merasa keberatan. Padahal nominal nilai ganti kerugian ditentukan oleh jasa penilai tanah yang bersifat netral, yang tidak boleh memihak kepada pihak yang membutuhkan tanah ataupun tidak memihak kepada masyarakat pemilik tanah (Lasut, 2013).

Pembangunan Terminal Multipurpose Pelabuhan Kuala Tanjung dalam penentuan besaran nilai ganti kerugian dilaksanakan sebanyak dua kali pelaksanaan. Pelaksanaan yang pertama adalah penilaian tim apresial dan pelaksanaan yang kedua adalah penilaian ulang tim apresial. Adapun rincian penilaian harga tanah yang akan digunakan sebagai acuan dalam memberikan nilai besaran ganti kerugian dapat dilihat dalam tabel 1.

Tabel 1 : Rincian Harga Tanah Per Meter



Rizki Natalina Silalahi, Isnaini & Dayat Limbong, Tinjauan Yuridis Terhadap Proses Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Pembangunan Pelabuhan Terminal Multipurpose Kualatanjung di Kabupaten Batubara

No	Nama Pemilik Tanah	Luas (M ²)	Indikasi Nilai (Rp)	Nilai Pasar per meter (Rp)
1	Keviatun	125	45.50.000,-	362.000,-
2	Mhd. Sabri Atan	150	50.100.000,-	334.000,-
3	Palan Sinaga	141	47.376.000,-	336.000,-
4	Alm. Abidin Manik	90	30.420.000,-	338.000,-
5	Alm. Khasiah Hanum	59	20.178.000,-	342.000,-

Sumber: Data dari Kantor Jasa Penilai Publik DAZ & Rekan, Tahun 2022.

Dari tabel 1 dapat disimpulkan bahwa nilai ganti rugi yang diberikan untuk tanah kosong, apabila dirata-ratakan adalah kisaran 300 ribuan. Dengan fakta yang disajikan Tim Apresial ini, masyarakat merasa kurang puas dengan besaran nilai tersebut. Mengingat Desa Kuala Tanjung Kecamatan Sei suka Kabupaten Batubara adalah daerah industri. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, kerap kali menemui permasalahan terutama dalam penentuan besaran nilai ganti kerugian.

Faktanya, terdapat sebanyak 215 kepala keluarga di sekitar proyek pembangunan Terminal Multi Purpose Pelabuhan Kuala Tanjung di Kabupaten Batubara menolak hasil kajian dari tim Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pelindo I terkait harga tanah masyarakat yang dinilai terlalu rendah (Rri.co.id, 2018). Menurut perkembangan terkini, hambatan pembebasan lahan ini mendapat sorotan Menteri Koordinator Kemaritiman dan Investasi (Marves). Marves meminta Gubernur Sumut untuk memberikan perhatian khusus terhadap hambatan pengembangan Pelabuhan Kuala Tanjung karena merupakan salah satu proyek strategis nasional. (mediaindonesia.com, 2020)

Teori yang digunakan adalah teori sistem hukum (*legal system*) dan teori keadilan. Menurut Lawrence M. Friedman, sebuah sistem adalah sebuah unit yang beroperasi dengan batas-batas tertentu. Sistem bisa bersifat mekanis, organis dan social (Friedman, 2019). Suatu sistem hukum adalah kesatuan dari peraturan-peraturan primer dan peraturan-peraturan sekunder. Hukum sebagai alat untuk mengubah masyarakat atau rekayasa sosial tidak lain hanya merupakan ide-ide yang ingin diwujudkan oleh hukum itu. Untuk menjamin tercapainya fungsi hukum sebagai rekayasa masyarakat kearah yang lebih baik, maka bukan hanya dibutuhkan ketersediaan hukum dalam arti kaidah atau peraturan, melainkan juga adanya jaminan atas perwujudan kaidah hukum tersebut ke dalam praktek hukum, atau dengan kata lain, jaminan akan adanya penegakan hukum (*law enforcement*) yang baik (Munir Fuady, 2003). Jadi bekerjanya hukum bukan hanya merupakan fungsi perundang-undangannya belaka, melainkan aktifitas birokrasi pelaksanaannya (Fuady, 2003).

Sedangkan keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relatif, setiap orang tidak sama, adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui (Jamaluddin et al., 2020; Simbolon, 2017). Roscoe Pound melihat keadilan dalam hasil-hasil konkrit yang bisa diberikannya kepada masyarakat. Ia melihat bahwa hasil yang diperoleh itu hendaknya berupa pemuasan kebutuhan manusia sebanyak-banyaknya dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya (Rahardjo, 2014). Asas Keadilan dalam proses ganti rugi pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum pada Pelabuhan Terminal Multipurpose Kualatanjung Di Kabupaten Batubara dapat memberikan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga dapat memberi kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik bukan keadaan yang sebaiknya.

Oleh karena itu, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis mengenai penerapan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum terhadap proses pemberian ganti kerugiaan atas tanah pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam pembangunan Pelabuhan Terminal Multipurpose Kualatanjung di Kabupaten Batubara, dana kendala serta solusinya.



METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Untuk menunjang diperolehnya data yang aktual dan akurat, penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif yaitu penelitian yang hanya menggambarkan fakta-fakta tentang objek penelitian baik dalam kerangka sistematisasi maupun sinkronisasi berdasarkan aspek yuridis, dengan tujuan menjawab permasalahan yang menjadi objek penelitian (Sunggono, 2001)

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan normatif yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan konseptual. Penelitian ini menggunakan bahan yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan (*library research*). Alat pengumpulan data adalah wawancara dan dokumentasi. Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Terhadap Proses Pemberian Ganti Kerugian Atas Tanah Pada Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Pembangunan Pelabuhan Terminal Multipurpose Kualatanjung Di Kabupaten Batubara

Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil. Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) jenis pengadaan tanah, pertama pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum sedangkan yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial. Aktivitas pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan secara teoritik didasarkan pada prinsip/asas tertentu dan terbagi menjadi dua subsiste (Subekti, 2016): pengadaan tanah oleh pemerintah karena kepentingan umum dan pengadaan tanah oleh pemerintah karena bukan kepentingan umum (komersial).

Pengertian kepentingan umum dalam Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dimaknai sebagai kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Kegiatan perolehan tanah oleh pemerintah untuk melaksanakan pembangunan ditujukan kepada pemenuhan kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum penanganannya perlu dilakukan dengan sebaik-baiknya dan dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia serta prinsip penghormatan terhadap hak yang sah atas tanah. Tanah, di samping mempunyai nilai ekonomis, juga mempunyai fungsi sosial.

Pemerintah menunjuk dan meugaskan PT. Pelabuhan Indonesia (Pelindo) I sebagai kontraktor sekaligus operator untuk membangun Pelabuhan Kuala Tanjung. Penugasan tersebut tertuang dalam Peraturan Presiden Nomor 81 Tahun 2018 yang ditandatangani oleh Presiden Joko Widodo. Dalam Perpres Pasal 1 ayat (4) menyebutkan: Pelabuhan Internasional Kuala Tanjung sebagaimana dimaksud merupakan pelabuhan internasional yang berperan melayani kegiatan bongkar muat peti kemas, barang umum (*general kargo*), curah cair dan curah kering yang didukung oleh kawasan industri Kuala Tanjung. Konsekuensi dari penugasan ini, Pelindo I bertanggung jawab sepenuhnya terhadap keberlangsungan proyek mulai pendanaan hingga pengoperasian. Proyek ini diperkirakan membutuhkan biaya hingga 30 trilyun, yang nantinya dibiayai oleh pelindo I lewat kas internal maupun pinjaman (Adendum Laporan Penilaian KJPP DAZ Rekan, 2018).

Pembangunan Terminal Multipurpose akan dikembangkan diatas lahan pemukiman, hamparan tanah kosong baik darat maupun perkebunan/pertanian serta melintasi jalan lingkungan yang berada di Desa Kuala Tanjung, Kecamatan Sei Suka, Kabupaten Batubara-Provinsi Sumatera Utara. Daerah Desa Kuala Tanjung secara umum merupakan daerah perkebunan dan pemukiman. Letak objek rencana pembangunan Terminal Multipurpose berjarak \pm 6 km sebelah timur dari jalan lintas Sumatera dan berjarak \pm 500 m sebelah utara daya dari PT. Inalum (Adendum Laporan Penilaian KJPP DAZ Rekan, 2018).

Lokasi rencana pembangunan Terminal Multipurpose berupa tanah yang terdiri 229 bidang pemilik dengan luas kurang lebih 224.768 m², beserta bangunan, tanaman dan benda lain yang



berkaitan dengan tanah yang diperuntukkan untuk pembangunan Terminal Multipurpose di Desa Kuala Tanjung Kecamatan Sei Suka, Kabupaten Batubara-Provinsi Sumatera Utara (Adendum Laporan Penilaian KJPP DAZ Rekan, 2018).

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan tentang Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Tidak hanya hak milik, tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, demikian ditegaskan dalam Pasal tersebut. Selain itu, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 menyatakan secara jelas bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terdapat didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Hal ini dengan jelas mengandung amanat konstitusional yang sangat mendasar, yaitu bahwa pemanfaatan dan penggunaan tanah harus dapat mendatangkan kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini berarti bahwa setiap hak atas tanah, dituntut kepastian mengenai subyek, obyek serta pelaksanaan kewenangan haknya (Rahayu Subekti, 2016). Kewenangan pemerintah secara normatif untuk mengatur bidang pertanahan berpijak pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat. Kemudian, bunyi pernyataan ini dituntaskan secara kokoh didalam UUPA.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan tahapan-tahapan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan-tahapan berikut:

- 1. Perencanaan.** Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan. Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah yang disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2. Persiapan.** Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah. Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah. Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja, dan apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.
- 3. Pelaksanaan.** Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan. Hasil inventarisasi dan identifikasi tersebut memuat daftar nominasi Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Pihak yang Berhak meliputi nama, alamat, dan pekerjaan pihak yang menguasai/memiliki tanah. Objek Pengadaan Tanah meliputi letak, luas, status, serta jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

4. Penyerahan hasil

Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah: Pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan; dan/atau b. Pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan amanat konstitusional, dimana Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 menyatakan secara jelas bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terdapat didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Hal ini dengan jelas mengandung amanat konstitusional yang sangat mendasar, yaitu bahwa pemanfaatan dan penggunaan tanah



harus dapat mendatangkan kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini berarti bahwa setiap hak atas tanah, dituntut kepastian mengenai subyek, obyek serta pelaksanaan kewenangan haknya

Kendala-Kendala Yang Dihadapi Selama Proses Ganti Kerugian Pada Proses Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Pembangunan Pelabuhan Terminal Multipurpose Kualatanjung Di Kabupaten Batubara

Besaran Ganti Kerugian Pada Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Pembangunan Pelabuhan Terminal Multipurpose Kualatanjung di Kabupaten Batubara. Masalah ganti kerugian merupakan hal yang paling penting dalam proses pengadaan tanah. Ganti rugi yang dimaksud dalam pengadaan tanah adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Pasal 1 UU Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah. Penetapan besarnya nilai ganti kerugian per bidang tanah ini dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik (Subekti, 2016). Berdasarkan hasil penilaian dari pihak penilai/appraisal dapat disimpulkan bahwa besaran nilai ganti rugi yang diberikan kepada masyarakat untuk tanah kosong, apabila dirata-ratakan nominalnya adalah rata-rata berada di kisaran 300 ribuan/per meter (Stivani Lidya Sitepu, wawancara, selaku Staf Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan, tanggal 20 Juni 2022).

Terdapat sebanyak 127 (seratus dua puluh tujuh) orang yang menerima ganti kerugian dalam bentuk uang pada proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam pembangunan Pelabuhan Terminal Multipurpose Kualatanjung di Kabupaten Batubara. Tidak semua masyarakat menerima ganti kerugian pada proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam pembangunan Pelabuhan Terminal Multipurpose Kualatanjung di Kabupaten Batubara, sebagian masyarakat lainnya menolak ganti kerugian dari Pelindo I dengan alasan-alasan tertentu (Feby Lubis, Wawancara dengan Staf Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan, tanggal 20 Juni 2022).

Kurangnya Kesadaran Warga Masyarakat. Kurangnya kesadaran warga masyarakat untuk berperan serta dalam pembangunan dan kurangnya pemahaman terhadap artinya pembangunan bagi kepentingan umum, fungsi sosial hak atas tanah, akibat kurangnya pemahaman mengenai rencana dan tujuan pembangunan proyek tersebut yang sebelumnya telah dilakukan penjelasan dan penyuluhan dari Panitia Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan Pelabuhan Terminal Multipurpose Kualatanjung di Kabupaten Batubara.

Penolakan atas bentuk dan besaran ganti rugi sehingga sulit mencapai kata sepakat. Sebahagian besar masyarakat di Desa Kualatanjung sebenarnya menolak dilakukannya rencana pembangunan Pelabuhan Terminal Multipurpose tersebut. Mereka tidak setuju dengan besaran ganti rugi yang ditawarkan pihak Pelindo dengan range nominal ganti rugi sebesar 300 ratus ribuan per meter tersebut. Masyarakat menginginkan ganti rugi yang diberikan tidak jauh dari harga tanah yang dahulu pernah ditawarkan oleh PT KAI pada lokasi yang hampir berdekatan atau berada pada kecamatan yang bersebelahan. Sehingga masyarakat menganggap besaran ganti rugi yang ditetapkan oleh Pelindo berada jauh di bawah besaran ganti rugi yang pernah ditawarkan oleh PT. KAI kepada mereka.

Banyak masyarakat yang tidak menghadiri proses pengukuran bidang tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Asahan. Apabila masyarakat tidak menghadiri proses pengukuran bidang tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Batubara dalam proses Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan Pelabuhan Terminal Multipurpose Kualatanjung di Kabupaten Batubara dapat menyebabkan kesalahpahaman dalam penunjukkan batas-batas tanah. Sehingga dapat mempengaruhi besaran luasan dan keakuratan terhadap penilaian tanah dan bangunan.

Adanya sengketa. Terdapat beberapa sengketa atas objek tanah yang dikuasai pemilik tanah dengan pihak lain yang belum dapat diselesaikan, sehingga hal ini menyebabkan sulitnya



Rizki Natalina Silalahi, Isnaini & Dayat Limbong, Tinjauan Yuridis Terhadap Proses Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Pembangunan Pelabuhan Terminal Multipurpose Kualatanjung di Kabupaten Batubara

dilakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan Pelabuhan Terminal Multipurpose Kualatanjung. Pada tahap masyarakat yang melakukan penolakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan Pelabuhan Terminal Multipurpose Kualatanjung sebagaimana diuraikan tersebut diatas, mengakibatkan konsekuensi masyarakat yang pada akhirnya menolak atau tidak dapat menerima ganti kerugian dari Pelindo, sehingga akhirnya masyarakat yang menolak atau tidak dapat menerima ganti kerugian dari Pelindo dilakukan upaya penitipan ganti kerugian atau konsinyasi uang ganti kerugian tersebut yang dituangkan dalam Berita Acara Permintaan Penitipan Ganti Kerugian. Berita Acara Permintaan Penitipan Ganti Kerugian tersebut dibuat berdasarkan hasil pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk ganti rugi antara pihak yang berhak menerima dengan pelaksana pengadaan tanah dengan mengikutsertakan Instansi yang memerlukan tanah, dimana terdapat pihak yang menolak bentuk dan/atau besarnya ganti rugi, berdasarkan hasil musyawarah tersebut tidak akan mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri (Saut H. Simarmata, wawancara, selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan, tanggal 21 Juni 2022).

SIMPULAN

Penerapan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum terhadap proses pemberian ganti kerugian atas tanah pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam pembangunan Pelabuhan Terminal Multipurpose Kualatanjung di Kabupaten diselenggarakan melalui tahapan-tahapan berikut: a. Perencanaan, b. Persiapan, c. pelaksanaan dan d. penyerahan hasil. Kendala-kendala yang dihadapi selama proses ganti kerugian pada proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam pembangunan Pelabuhan Terminal Multipurpose Kualatanjung di Kabupaten Batubara antara lain: a. Kurangnya kesadaran warga masyarakat untuk berperan serta dalam pembangunan dan kurangnya pemahaman terhadap artinya pembangunan bagi kepentingan umum, b. penolakan atas bentuk dan besaran ganti rugi sehingga sulit mencapai kata sepakat. Masyarakat tidak setuju dengan besaran ganti rugi yang ditawarkan pihak Pelindo dengan range nominal ganti rugi sebesar 300 ratus ribuan per meter tersebut, c. banyak masyarakat yang tidak menghadiri proses pengukuran bidang tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Asahan. Sehingga dapat mempengaruhi besaran luasan dan keakuratan terhadap penilaian tanah dan bangunan, d. adanya sengketa atas objek tanah yang dikuasai pemilik tanah dengan pihak lain yang belum dapat diselesaikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abbas, S, (2017), *Mediasi dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, Depok: Kencana.
- Adendum Laporan Penilaian yang dikeluarkan oleh KJPP DAZ Rekan tanggal 4 September 2018.
- Asmawati, (2014), *Mediasi Salah Satu Cara dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Jurnal Ilmu Hukum, Maret.
- Friedman, L.M., (2019), *Sistem Hukum (The Legal System: A Social Sc, Sistem Hukum (The Legal System: A Social Science Perspective)* (penerjemah: M. Khosim), Bandung: Nusa Media.
- Fuady, M, (2003), *Dinamika Teori Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- <https://mediaindonesia.com/nusantara/383189/gubernur-sumut-minta-pembebasan-lahan-kuala-tanjung-segera-tuntas>, diakses tanggal 20 Maret 2022, pukul 22.00 Wib.
- Jamaluddin, J., Suhaidi, S., & Marzuki, M. (2020). Tanggung Jawab Korporasi Melalui Ganti Kerugian Atas Pencemaran dan Pengrusakan Lingkungan Hidup Akibat Pembakaran Lahan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Meulaboh Perkara No. 12/Pdt. G/2012/PN. Mbo). *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 2(3), 704-719. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v2i3.158>
- Lasut, R.F, (2013), *Pelaksanaan Bentuk Ganti rugi atas Tanah Menurut UU No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, *Lex et Societatis*, I(4).
- Lubis, M.Y., & Lubis, A.R., (2011), *Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah*, Mandar Maju, Medan.
- Rahardjo, S, (2014), *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.



- Rri.co.id, edisi 27 Agustus 2018 berjudul," Masyarakat Tolak Hasil Kajian KJPP untuk Ganti Rugi Lahan Pelabuhan Kuala Tanjung, tersedia di <https://rri.co.id/medan/daerah/565524/masyarakat-tolak-hasil-kajian-kjpp-untuk-ganti-rugi-lahan-pelabuhan-kuala-tanjung>, diakses tanggal 20 Mei 2020, pukul 22.01 Wib.
- Simbolon, D.H., (2017).Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa. Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, 4 (2): 36-43.
- Sirait, H.H, (2012), Dimensi Keadilan Dalam Mekanisme Konsinyasi Pengadaan Tanah, Jurnal Hukum.
- Subekti, R, (2016), Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Pekentingan Umum, Yustisia. 5(2)
- Sunggono, B., (2001), Metodologi Penelitian Hukum, Cetakan Ketiga, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

