

PATIKA



hukum untuk perdamaian dan kesejahteraan masyarakat



Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Medan - Kuala Namu – Tebing Tinggi.
Kasman Siburian
Tulus Siambaton dan
Lenny VerawatiSiregar

Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan Untuk Pembatalan Perjanjian
Sarjani Sidauruk,
Erita W. Sitohang, dan
Jinner Sidauruk

Tinjauan Yuridis Atas Tindak Pidana Pembunuhan Yang Dilakukan Oleh Orang Yang Sakit Jiwa (Studi Putusan Nomor: 18/Pid.B/Pn-Sbg)
Devi Raisa, Hertina Manullang

Pengadaan Tanah Jalan Tol, Penyalahgunaan Keadaan, Pidana Oleh Sakit Jiwa, Kedudukan Anak Perempuan Di Papua dan Peredaran Kosmetik

Kedudukan Anak Perempuan Menurut Hukum Waris Adat Suku Biak Di Daerah Papua Ditinjau Dari Hukum Waris Nasional
Novilda A. Rumwaropen,
Erita W. Sitohang,
Lenny V. Siregar.

Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Peredaran Kosmetik Yang Mengandung Bahan Berbahaya (Merkuri) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999
Novilda A. Rumwaropen,
Erita W. Sitohang,
Lenny V. Siregar.

UIN 2030

Dewan Redaksi

Jurnal Hukum

Jurnal Hukum

PATIK

hukum untuk perdamaian dan kesejahteraan masyarakat

Fakultas Hukum
Universitas HKBP Nommensen

Edisi 4 Thn 2012/2013

ISSN: 2086-4434

ketentuan naskah

Jurnal Hukum PATIK

Fakultas HUKUM

Universitas HKBP Nommensen Medan

Jurnal Hukum PATIK ini merupakan jurnal ilmiah yang sifatnya terbuka terhadap perkembangan masalah-masalah hukum baik yang terkait dengan sosial, politik, ekonomi, budaya, pertahanan, keamanan, teknologi dan seni.

Jurnal menerima tulisan dari pembaca baik yang berupa hasil penelitian, kajian pemikiran, analisa, maupun opini.

Syarat-syarat teknis tulisan untuk jurnal ini adalah :

- ◆ tulisan ditulis dapat dalam bahasa Indonesia atau Inggris dan disertai abstrak.
- ◆ Tulisan harus disertai referensi (footnotes, endnotes, bibliografi/daftar pustaka)
- ◆ Tulisan diketik dalam format MS. Word dengan spasi 1,5 dengan jumlah kata 2500 - 5000
- ◆ Penulis menyertakan biodata singkat.
- ◆ Tulisan dapat dikirim dalam bentuk soft copy (CD) atau ke e-mail redaksi : tulussiambaton@gmail.com
- ◆ Redaksi akan memberitahu penulis mengenai tulisan yang akan dimuat dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sebelum jurnal terbit, dan penulis dimohon untuk tidak memberikan tulisannya ke media/penerbit lain.

Alamat Redaksi :
Gedung Fakultas Hukum
Universitas HKBP Nommensen Medan
Jalan Sutomo No. 4A Medan 20134
Telp. 061 - 4522922 ; 4522831 ; 4565635
PO. BOX 113;
Faks. 061 - 4571425 ; Hp. 0816 3120 036



Dewan Redaksi

Jurnal Hukum

PATIK

hukum untuk perdamaian dan kesejahteraan masyarakat

Edisi 4 Thn 2012/2013

ISSN : 2086-4434

Fakultas Hukum

Universitas HKBP Nommensen

Redaksi menerima artikel hasil penelitian dan karya ilmiah lainnya sesuai dengan mekanisme akademik yang berlaku secara universal

Pembina :

Rektor Universitas HKBP Nommensen
(Dr. Ir. Jongkers Tampubolon, M.Sc.)

Penanggung Jawab :

Dekan Fakultas Hukum
(Dr. Haposan Siallagan, SH.,MH)

Mitra Bestari

1. Prof. Hikmahanto, S.H.,LL.M.,Ph.D.
(Fakultas Hukum Universitas Indonesia)
2. Prof. Dr. Hendra Tanu Atrachja, S.H.,LL.M.,MLP
(Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta)
3. Prof. Dr. Jeanie Nulje Saly, S.H.,MH.
(Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta)
4. Prof. Dr. Satya Arianto, S.H.,MIL
(Fakultas Hukum Universitas Indonesia)

Ketua Dewan Redaksi

Tulus Siambaton, S.H.,MIL

Anggota Dewan Redaksi

1. Dr. R.M. Panggabean, S.H.,MH.
2. Dr. Rony Sutma Bako, S.H.,MH.
3. Dr. Petrus Panjaitan, S.H.,MH.
4. Advokat Hinca IP Panjaitan, S.H.,MH.,ACCS.
5. Dr. Haposan Siallagan, SH.,MH.
6. Lesson Sirotang, S.H.,MH.
7. Ojak Nainggolan, S.H.,MH.
8. Besty Habeban, S.H.,MIL
9. Marthin Simangurong, S.H.,MH.
10. Herlina Mamullang, S.H.,MH.

Redaksi Pelaksana :

1. Lenny V. Siregar, S.H.,M.Kn.

Kepala Tata Usaha

Rinda Sihorang, SH

Alamat Redaksi :

Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen
Jl. Sutomo No. 4A Medan - 20234
Telp. 061-4522922 ; Fax. 061-4571426

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	4
Pengantar Redaksi	
PENGADAAN TANAH JALAN TOL, PENYALAHGUNAAN KEADAAN, PIDANA OLEH SAKIT JIWA, KEDUDUKAN ANAK PEREMPUAN DI PAPUA DAN PEREDARAN KOSMETIK.	5
Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Medan - Kuala Namu – Tebing Tinggi.	6
<i>Kasman Siburian, Tulus Siambaton, dan Lenny Verawati Siregar.</i>	
Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruik Van Omstandigheden</i>) Sebagai Alasan Untuk Pembatalan Perjanjian	24
<i>Sarjani Sidauruk, Erita W. Sitohang, dan Jinner Sidauruk</i>	
Tinjauan Yuridis Atas Tindak Pidana Pembunuhan Yang Dilakukan Oleh Orang Yang Sakit Jiwa (Studi Putusan Nomor:18/Pid.B/Pn-Sbg)	32
<i>Devi Raisa, Herlina Manullang</i>	
Kedudukan Anak Perempuan Menurut Hukum Waris Adat Suku Biak Di Daerah Papua Ditinjau Dari Hukum Waris Nasional,	46
<i>Novilda A. Rumwaropen, Erita W. Sitohang, Lenny V. Siregar.</i>	
Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Peredaran Kosmetik Yang Mengandung Bahan Berbahaya (Merkuri) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999	52
<i>Novia Dewi Hartatta Purba, Tulus Siambaton Dan Debora Tambun.</i>	

PENGANTAR REDAKSI

PENGADAAN TANAH JALAN TOL, PENYALAHGUNAAN KEADAAN, PIDANA OLEH SAKIT JIWA, KEDUDUKAN ANAK PEREMPUAN DI PAPUA Dan PEREDARAN KOSMETIK.

Jurnal Hukum PATIK ini menghadirkan gagasan dan pemikiran-pemikiran tentang hukum yang tidak terlepas dari kehidupan masyarakat. Penggunaan nama PATIK untuk jurnal ini didasarkan untuk mengingat adanya aturan hukum lokal, PATIK dotoh UHUM di daerah Tapanuli yang sempat dikumpulkan oleh *Hendrik Neubronner Van der Tuuk* (lahir di Malaka 1824) seorang ahli Linguistik Belanda antara tahun 1852 -1857. Naskah tersebut dipelajari dan ditelaah oleh *J.C. Vergouwwen* (pegawai tinggi Pemerintah Belanda yang diberi tugas mempelajari adat istiadat Batak) dan hasilnya disimpan dalam berkas Hukum Adat XXXV di Universitas Leiden Belanda. Selain itu juga pada tahun 1899 telah terbit sebuah buku dengan judul PATIK DOHOT UHUM NI HALAK BATAK yang ditulis oleh seorang putra Batak, *Jacob Lumbantobing* dan dicetak oleh *American mission Press* di Singapura.

Pada penerbitan edisi ke-empat ini kami kemukakan yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah Jalan Tol, Penyalahgunaan Keadaan, Pidana Oleh Sakit Jiwa, Kedudukan anak perempuan dan Kosmetika.

Tulisan mengenai Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Medan - Kuala Namu – Tebing Tinggi, oleh Rica Ulinarti Sinaga, Tulus Siambaton, dan Lenny Verawati Siregar; Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Sebagai Alasan Untuk Pembatalan Perjanjian, oleh Sarjani Sidauruk, Erita W. Sitohang, dan Jinner Sidauruk; Tinjauan Yuridis Atas Tindak Pidana Pembunuhan Yang Dilakukan oleh Orang Yang Sakit Jiwa (Studi Putusan Nomor:18/Pid.B/Pn-Sbg), oleh Devi Raisa, Herlina Manullang, dan Kasman Siburian; Kedudukan Anak Perempuan Menurut Hukum Waris Adat Suku Biak Di Daerah Papua Ditinjau Dari Hukum Waris Nasional, oleh Novilda A. Rumwaropen, Erita W. Sitohang, Lenny V. Siregar; Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Peredaran Kosmetik Yang Mengandung Bahan Berbahaya (Merkuri) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, oleh Novia Dewi Hartatta Purba, Tulus Siambaton dan Debora Tambun.

Mudah mudahan berbagai tulisan diatas bermanfaat bagi para pembaca.

Akhir kata kami harap ada saran dan kritik untuk perbaikan kualitas dan tampilan penerbitan Jurnal PATIK pada edisi berikutnya.

Selamat Membaca

Redaksi



PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL MEDAN – KUALANAMU – TEBING TINGGI DI KABUPATEN DELI SERDANG

Kasman Siburian, Tulus Siambaton., Lenny Verawati Siregar.

Research to execution of land levying for Road-Works of High Toll Medan - Kualanamu - Tebing in Regency of Deli Serdang conducted aim to know the role of National Land Agency in execution land levying and to know the compensatory form and compensatory calculation base in execution of land levying for the road-works in Toll Regency of Deli Serdang. In this time Toll road-works in Regency of Deli Serdang need land as its basin, but its problem is government land very finite by supply and its way out by taking rights land is called with the land levying where execution of land levying need the governmental role and National Land Agency.

Pursuant to method used by result of this research indicate that the Role of National Land Agency in phase of land levying for the road-works in Toll Regency of Deli Serdang most have as according to law and regulation and also compensatory form and base of indemnation calculation based for deliberation ground given in the form of money and its calculation base for deliberation ground given in the form of money and its calculation base in basing for price square metre.

(Keyword : Role of Nasional Land Agency, Land Levying)

PENDAHULUAN

Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pemerintah perlu menyelenggarakan pembangunan.¹ Bersamaan dengan itu, jumlah penduduk terus bertambah dan sejalan dengan semakin meningkatnya pembangunan dan hasil-hasilnya maka semakin meningkat dan beragam pula kebutuhan penduduk itu.²

Salah satu upaya pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum ini harus terus diupayakan pelaksanaannya seiring dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk sehingga negara kita dapat mencapai tingkat kemakmuran yang lebih memadai.³ Penduduk yang semakin bertambah dengan tingkat kemakmuran yang semakin baik, tentunya membutuhkan fasilitas umum salah satunya seperti fasilitas Jalan Tol yang merupakan salah satu fasilitas umum guna memudahkan penduduk berkembang dan dapat meningkatkan kemakmuran penduduk. Sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 43 ayat 1 Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan yang berbunyi "Pembangunan Jalan Tol dilakukan untuk memperlancar lalu lintas di daerah yang berkembang, meningkatkan hasil guna dan daya guna pelayanan distribusi barang dan jasa untuk menunjang peningkatan pertumbuhan ekonomi, meringankan beban pemerintah melalui partisipasi pengguna jalan dan meningkatkan pemerataan hasil pembangunan dan keadilan".

Pembangunan fasilitas umum seperti diatas, memerlukan tanah sebagai wadahnya. Pada saat persediaan tanah masih luas, pembangunan fasilitas tersebut tidak menemui masalah. Tetapi, persoalannya tanah merupakan sumber daya alam yang sifatnya terbatas dan tidak pernah bertambah luasnya. Tanah yang tersedia sudah banyak dilakati dengan hak (tanah hak). Serentara itu tanah negara sudah sangat terbatas persediaannya.⁴ Mengingat tanah negara sudah tidak memadai lagi jumlahnya, maka untuk mendukung berbagai kepentingan tersebut diatas yang menjadi objeknya adalah tanah-tanah hak, baik yang dipunyai oleh orang perorangan, badan hukum, maupun masyarakat adat.⁵

Pada masa sekarang ini adalah sangat sulit untuk dilakukan pembangunan demi kepentingan umum diatas tanah negara dan sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah dengan mengambil tanah tanah hak. Kegiatan "mengambil" tanah (oleh pemerintah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum) inilah yang kemudian disebut dengan Pengadaan Tanah.⁶

Satu persoalan hukum pertanahan yang tidak pernah selesai diperbincangkan dan dikaji orang adalah persoalan "Pengambilan Tanah".⁷ Seperti halnya pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi yang dilaksanakan Kabupaten Deli Serdang banyak menemukan persoalan hukum terutama dalam hal pengambilalihan tanah tanah hak serta dalam hal pemberian ganti kerugian atas tanah tanah hak yang terkena pengadaan tanah.

Pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi yang terletak di Kabupaten Deli

¹ Penjelasan Umum atas Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

² Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Pustaka Margaretha, Jakarta, 2011, hlm 151.

³ *Ibid.*, hlm 154-155.

⁴ *Ibid.*, hlm 155.

⁵ *Ibid.*, hlm 126.

⁶ *Ibid.*, hlm 155.

⁷ Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Cetakan III, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm 1.

Serdang beribukota Lubuk Pakam dan dikenal sebagai salah satu daerah dari 31 Kabupaten/Kota di Provinsi Sumatera Utara. Daerah Lubuk Pakam merupakan daerah yang belum berkembang pesat dibandingkan dengan daerah lainnya di Sumatera Utara, namun memiliki keanekaragaman sumber daya alam yang besar sehingga merupakan daerah yang memiliki peluang investasi cukup menjanjikan. Oleh karena itu diharapkan dengan adanya pembangunan Jalan Tol ini yang menuju Bandara Kualanamu dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi di Lubuk Pakam dan dapat memperlancar lalu lintas menuju Bandara Kualanamu.

Pelaksanaan pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi dilaksanakan oleh dua pemerintah kabupaten yaitu pemerintah Kabupaten Deli Serdang dan Kabupaten Serdang Bedagai Sumatera Utara. Panjang Ruas Jalan Tol terletak di beberapa Desa dan Kelurahan di Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara panjang jalan (main road), junction dan interchange yang direncanakan adalah ± 25,514 kilometer, dengan total luas tanah yang akan dibebaskan kurang lebih 1.583.813 meter persegi.

Dalam kegiatan pengadaan tanah, ada beberapa tahapan yang harus dilakukan yaitu penetapan lokasi pembangunan, pembentukan panitia pengadaan tanah, penyuluhan, identifikasi dan inventarisasi, pengumuman hasil identifikasi dan inventarisasi, pembentukan lembaga/tim penilai tanah, musyawarah, pembayaran ganti rugi dan penitipan ganti rugi, serta pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Sehingga untuk mempermudah pelaksanaan pengadaan tanah untuk Proyek Pembangunan Jalan Tol demi kepentingan umum tersebut dibutuhkan bantuan Panitia Pengadaan Tanah.

Maka pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Medan -Kualanamu- Tebing Tinggi di Kabupaten Deli Serdang membutuhkan Peran Pemerintah Kabupaten Deli Serdang dan Peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli

Serdang. Dalam hal ini peneliti ingin mengetahui bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk Proyek Pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi di Kabupaten Deli Serdang dan bagaimana pelaksanaan pemberian ganti kerugian serta bentuk Ganti Kerugian atas tanah-tanah hak yang terkena pengadaan tanah.

Rumusan Masalah

Berdasarkan pembatasan masalah diatas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

- Bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi di Kabupaten Deli Serdang?
- Bagaimana bentuk Ganti Kerugian dan dasar perhitungan Ganti Kerugian dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi di Kabupaten Deli Serdang?

PEMBAHASAN

A. Peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi di Kabupaten Deli Serdang.

Peraturan perundangan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum sudah lama diberlakukan, dan hingga saat ini telah beberapa kali mengalami perubahan yaitu dimulai PMDN Nomor 15 Tahun 1975, PMDN Nomor 2 Tahun 1985, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana telah diastukan perubahan dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007, serta

yang terakhir Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Akan tetapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi mulai dilaksanakan pada Tahun 2007 sampai dengan sekarang (Tahun 2013). Sehingga Pelaksanaan pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi dilaksanakan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007. Sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 58 yang berbunyi "proses pengadaan tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Undang-Undang ini diselesaikan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Undang-Undang ini".

Adapun yang menjadi Peran Badan Pertanahan Nasional akan diterangkan dalam tahap-tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol di Kabupaten Deli Serdang adalah sebagai berikut:⁸

1. Dalam Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi di Kabupaten Deli Serdang.

a. Penyusunan Proposal

Tahap awal dalam kegiatan pengadaan tanah adalah menyusun proposal rencana pembangunan.

⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak Eddy Rahuddin selaku Kepala Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah merangkap Satuan Tugas Pengadaan Tanah Kantor BPN Deliserdang Hari Selasa Tanggal 11 Juni 2013 dan Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007, Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah menyusun proposal rencana pembangunan paling lambat 1 (satu) tahun sebelumnya. Penyusunan proposal rencana pembangunan dapat meminta pertimbangan Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal penyusunan proposal rencana pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi berdasarkan atas pertimbangan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang. Berbeda dengan Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Dokumen perencanaan pengadaan tanah ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

b. Penetapan Lokasi

Selanjutnya berdasarkan Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007, Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Bupati/Walikota atau Gubernur dengan tembusan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Setelah menerima permohonan penetapan lokasi, Bupati/Walikota atau Gubernur untuk melakukan pengkajian kesesuaian rencana pembangunan dari aspek tata ruang, penatagunaan tanah, sosial ekonomi, lingkungan, serta penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah. Pelaksanaan pengkajian kesesuaian rencana pembangunan didasarkan atas rekomendasi Kantor Pertanahan. Sama halnya dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Gubernur dan disampaikan kepada Lembaga Pertanahan.

Dalam hal penerbitan penetapan lokasi Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi, Gubernur Sumatera Utara menerbitkan Surat Keputusan atas rekomendasi dari Badan Perencanaan Daerah Deli Serdang, Badan Pertanahan Nasional Deli Serdang

dan Instansi terkait (Kementerian Pekerjaan Umum). Kemudian Gubernur Sumatera Utara menerbitkan Surat Keputusan Gubernur Sumatera Utara Nomor 620/89/K/Tahun 2007 tanggal 15 Juni 2007 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi (Dapat dilihat pada lampiran 1).

Setelah diterimanya keputusan penetapan lokasi, instansi pemerintah yang memerlukan tanah (Dinas Pekerjaan Umum) mempublikasikan rencana pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum kepada masyarakat, dengan cara sosialisasi yang dilaksanakan secara langsung kepada aparat dan kepada masyarakat (Undang-undang sosialisasi dapat dilihat dalam lampiran 2). Adapun gambar Trace Jalan Tol Medan- Kualanamu-Tebing Tinggi setelah penetapan lokasi dapat dilihat dalam lampiran 3.

2. Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi di Kabupaten Deli Serdang.

a. Susunan Panitia Pengadaan Tanah

Berdasarkan Pasal 15 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 Dalam hal tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum terletak di 2 (dua) Kabupaten/Kota atau lebih dalam 1 (satu) Provinsi, dibentuk Panitia Pengadaan Tanah Provinsi dengan Keputusan Gubernur. Keputusan Gubernur tersebut yaitu Keputusan Gubernur Sumatera Utara No. 620.05/2217/K/Tahun 2008 Tanggal 12 Juni 2008 Tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi (Dapat dilihat pada lampiran 4). Sesuai dengan Pasal 14 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 Susunan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi di Kabupaten Deli Serdang terdiri dari 9 (sembilan) orang dengan Keputusan Bupati/Walikota.

Surat Keputusan Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah diperbaharui setiap tahunnya oleh Bupati dan pembaharuan yang terakhir telah diperbaharui dengan Surat Keputusan Bupati Deli Serdang Nomor 451 Tahun 2010 Tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Deli Serdang bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi (Dapat dilihat pada Lampiran 5).

Adapun yang menjadi Peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang dalam Susunan Panitia Pengadaan Tanah adalah sebagai Sekretaris merangkap anggota dan Sekretariat Panitia Pengadaan Tanah berkedudukan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

Namun dalam Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tidak ditemukan ketentuan mengenai Panitia Pengadaan Tanah. Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional.

b. Penyuluhan

Tahap selanjutnya adalah pelaksanaan penyuluhan. Pasal 19 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 menyebutkan bahwa Panitia Pengadaan Tanah bersama Instansi yang memerlukan tanah melaksanakan penyuluhan untuk menjelaskan manfaat, maksud dan tujuan pembangunan kepada masyarakat serta dalam rangka memperoleh kesediaan dari para pemilik. Penyuluhan dilaksanakan di tempat yang ditentukan dalam surat undangan yang dibuat oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota dan dalam pelaksanaannya dipandu Panitia Pengadaan Tanah.

Demikian untuk penyuluhan pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi di Kabupaten Deli Serdang, penyuluhan diselenggarakan oleh Panitia Pengadaan Tanah bersama Dinas Pekerjaan Umum sebagai instansi yang memerlukan tanah. Penyuluhan tersebut dilakukan bersamaan untuk beberapa desa dan bertempat pada kantor desa yang paling dekat diantaranya. Undangan penyuluhan disiapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang dengan mencantumkan waktu dan tempat penyuluhan. Hasil pelaksanaan penyuluhan dituangkan dalam Berita Acara Hasil Penyuluhan. Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tidak diatur mengenai Penyuluhan.

c. Identifikasi dan Inventarisasi

Pasal 21 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 menyebutkan bahwa dalam hal obyek yang diidentifikasi dan diinventarisasi tidak dapat dilakukan secara efektif oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota, maka dapat dibentuk satuan-satuan tugas guna membantu tugas Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota. Pelaksanaan dalam pembangunan Jalan Tol telah sesuai dengan ketentuan tersebut yaitu dengan dibentuknya Satuan-satuan Tugas Identifikasi dan Inventarisasi untuk pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi di Kabupaten Deli Serdang. Satuan Tugas yang dibentuk salah satunya adalah Bapak Eddy Rahuddin selaku Satuan Tugas Pengadaan Tanah dari Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Hasil Identifikasi dan Inventarisasi atas bidang-bidang tanah yang akan dibebaskan dituangkan dalam Peta Inventarisasi Proyek Jalan Tol Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi, Daftar Identifikasi dan Inventarisasi Bangunan, serta Daftar Identifikasi dan Inventarisasi Tanaman. Daftar Identifikasi dan Inventarisasi dituangkan dalam bentuk daftar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat 2

memuat identitas pemilik tanah, luas bangunan, luas tanah, nama dan jenis tanaman yang akan dibebaskan, serta jumlah uang yang akan diganti rugi (daftar identifikasi dan inventarisasi dapat dilihat pada lampiran 6). Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Identifikasi dan Inventarisasi dilakukan oleh pelaksana pengadaan tanah yaitu Lembaga Pertanahan.

d. Pengumuman Identifikasi dan Inventarisasi

Peta Inventarisasi Proyek Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi, Daftar Identifikasi dan Inventarisasi Bangunan, serta Daftar Identifikasi dan Inventarisasi Tanaman oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Deli Serdang diumumkan di Kantor Desa/ Kelurahan, Kantor Pertanahan Deli Serdang dan melalui Koran Waspada dengan 1 (satu) kali penerbitan guna memberikan kesempatan bagi pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 23 ayat (3).⁹ Dalam Pasal 30 Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, hasil pengumuman Identifikasi dan Inventarisasi ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan.

e. Lembaga/Tim Penilai Tanah

Berdasarkan Pasal 25 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007, Panitia Pengadaan Tanah menunjuk Lembaga/Tim Penilai

⁹ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 23 ayat 3 yang berbunyi "Hasil pelaksanaan identifikasi dan inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf b dan huruf c dituangkan dalam bentuk Peta Bidang Tanah".

Tanah atau lebih lazim disebut Tim Appraisal untuk menilai harga tanah Lembaga Penilai Harga Tanah adalah lembaga yang sudah mendapat lisensi dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Lembaga/Tim Penilai Tanah dalam kegiatan pengadaan tanah Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi ditunjuk oleh pengguna anggaran dalam hal ini Dinas Pekerjaan Umum atau disebut juga dengan istilah Pejabat Pembuat Komitmen. Panitia Pengadaan Tanah Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi hanya bersifat memberi rekomendasi saja.

Tim Appraisal yang dipakai dalam kegiatan pengadaan tanah Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing adalah Toto Suharto dan Rekan Licensed Public Appraisal and Public Consultants dengan Nomor Lisensi 2.09.0055. Tim Appraisal tersebut melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan. Untuk bangunan dan tanaman-tanaman yang melekat diatas tanah yang dibebaskan diperlukan bantuan dari Dinas Pajak Bumi dan Bangunan Deli Serdang (untuk bangunan) dan Dinas Pertanian Deli Serdang (untuk jenis tanaman dan perkebunan). Namun penetapan penilaian ganti rugi untuk bangunan dan jenis tanaman ditetapkan berdasarkan Keputusan Bupati Deli Serdang. Dalam Pasal 31 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Tim Penilai ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan.

f. Musyawarah mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi

Musyawah dilaksanakan secara langsung dan bersama sama antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah (Dinas Pekerjaan Umum), Panitia Pengadaan Tanah termasuk Badan Pertanahan Nasional, Satuan-Satuan Tugas dengan para pemilik tanah yang sudah terdaftar dalam Peta Identifikasi dan Inventarisasi Pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi untuk mencapai

kesepakatan antara pihak mengenai rencana pembangunan, bentuk dan besarnya ganti rugi. Musyawarah dilakukan di Kantor Desa yang berada diantara desa- desa tersebut. Hal ini telah sesuai dengan Pasal 31 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007.¹⁰

Undangan musyawarah diberikar kepada masyarakat 2 (dua) atau 3 (tiga) hari sebelum musyawarah dilaksanakan. (undangan musyawarah dapat dilihat pada lampiran 7). Pada akhir musyawarah dan telah mencapai kesepakatan antara para pihak dibuatkan Berita Acara Hasil Musyawarah yang ditandatangani oleh seluruh pemilik tanah, instansi yang memerlukan tanah dan anggota Panitia Pengadaan Tanah (dapat dilihat pada lampiran 8).

g. Pemberian Ganti Rugi

Berdasarkan Pasal 43 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007, yang berhak atas ganti rugi adalah pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau nazhir bagi harta benda wakaf. Undangan pemberian ganti rugi disampaikan minimal 3 (tiga) hari sebelum tanggal pemberian ganti rugi. Pemberian ganti rugi dalam bentuk uang diberikan dalam jangka waktu paling lama 60 (enam puluh) hari

¹⁰ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 35 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pasal 31 ayat (1) Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota menetapkan tempat dan tanggal musyawarah dengan mengundang instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan para pemilik untuk musyawarah mengenai a. rencana pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut; dan b. bentuk dan/atau besarnya ganti rugi. ayat (2) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib telah diterima instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan para pemilik paling lambat 3 (tiga) hari sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah. ayat (3) Musyawarah bentuk dan/atau besarnya ganti rugi berpedoman pada a. kesepakatan para pihak; b. hasil penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, dan c. tenggat waktu penyelesaian proyek pembangunan.

sejak tanggal keputusan ditetapkan sedangkan pemberian ganti rugi dalam bentuk selain uang diberikan dalam jangka waktu yang disepakati. Namun dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi ini pemberian ganti rugi diberikan secara bertahap, hal ini disebabkan oleh karena dana yang tidak tersedia untuk pelaksanaan pemberian ganti rugi sekaligus undangan pembayaran disampaikan minimal sehari sebelum pemberian ganti rugi (undangan pemberian ganti rugi dapat dilihat pada lampiran 9).

h. Pelepasan Hak

Pelepasan hak berdasarkan Pasal 49 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007, dilaksanakan bersamaan dengan pemberian ganti rugi. Masyarakat yang berhak atas ganti rugi wajib menyerahkan dokumen asli kepada Panitia Pengadaan Tanah yaitu berupa :

- a. Asli Surat Kepemilikan
- b. Fotocopy KTP
- c. Fotocopy Kartu Keluarga
- d. Fotocopy PBB tahun berjalan
- e. Surat Tidak dalam Silang Sengketa dari Kepala Desa
- f. Untuk tanah warisan dengan melampirkan Surat Ahli Waris dan Surat Kuasa Ahli Waris yang ditunjuk untuk menerima ganti rugi.

Proses pelaksanaan pemberian ganti rugi dan pelepasan hak sebagai berikut :¹⁴

1. Pemeriksaan berkas oleh Panitia Pengadaan Tanah, Masyarakat menandatangani absen ganti rugi kemudian memberikan asli surat kepemilikan dan Panitia akan memeriksa identitas dan kelengkapan berkas, apabila berkas tersebut

belum lengkap maka akan dikembalikan lagi kepada bekas pemilik tanah. Namun apabila berkas tanah tersebut lengkap dan ternyata terkena sebagian atau terdapat sisa dari pembangunan Jalan Tol maka akan diberikan tanda terima surat tanah.

2. Untuk tanah yang terkena sebagian/sisa akan diberi stempel pada Map berkasnya dengan tulisan SEBAGIAN atau SISA dan demikian juga untuk tanah yang seluruhnya terkena pembangunan Jalan Tol akan diberi stempel dengan tulisan HABIS. Kemudian berkas-berkas tanah tersebut dibawa ke Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang untuk proses administrasi berupa pemotongan gambar pada Surat Ukur dan pencatatan pada Buku Tanah sesuai dengan hasil ukur lapangan untuk pembangunan Jalan Tol dan Daftar-daftar umum lainnya.
3. Setelah pemeriksaan berkas, masyarakat akan menandatangani Surat Pernyataan Pelepasan Hak, Daftar Nominatif Ganti Rugi Harga Tanah, Bangunan, dan Tanaman yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi, dan Kwitansi (Surat Pernyataan Pelepasan Hak dan kwitansi dapat dilihat lampiran 10).
4. Pada pembangunan Jalan Tol ini wujud ganti rugi diserahkan dalam bentuk tabungan di Bank BRI. Pada kesempatan pemberian ganti rugi tersebut dihadiri langsung oleh pihak BRI. Ganti Rugi diberikan dalam bentuk tabungan di Bank BRI dilakukan untuk mengantisipasi kehilangan dan untuk mempermudah penyimpanan.

Berdasarkan tahap-tahap pengadaan tanah diatas maka jelas terlihat peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang selaku Sekretaris merangkap anggota dalam Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah Kabupaten Deli Serdang serta Instansi Pemerintah yang terkait dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi telah sesuai

¹⁴ Hasil Wawancara dengan Bapak Eddy Rahuddin Sefaku Kepala Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah merangkap Satuan Tugas Pengadaan Tanah Kantor BPN Deli Serdang Hari Rabu Tanggal 11 Juni 2013.

dengan ketentuan peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Dinbah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

B. Bentuk Ganti Kerugian dan Dasar Perhitungan Ganti Kerugian dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Medan –Kualanamu – Tebing Tinggi di Kabupaten Deli Serdang.

Ganti rugi dibatasi sebagai penggantian terhadap kerugian, baik bersifat fisik dan/atau nonfisik sebagai akibat pengadaan tanah terhadap yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.¹²

Masalah ganti kerugian menjadi komponen yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah. Pembebasan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sering kali menjadi proses yang panjang dan berlarut-larut (*time consuming*); akibat tidak adanya keputusan diantara pihak-pihak yang bersangkutan.¹³

Pada prinsipnya tanpa adanya proses musyawarah antara pemegang hak atas tanah dan pihak atau instansi pemerintah yang memerlukan tanah, pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum tidak akan pernah terjadi atau terealisasi.¹⁴ Sehingga perlu adanya musyawarah

untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi.

Dengan demikian tanpa adanya musyawarah antara para pihak proses pelaksanaan pengadaan tanah tidak akan terealisasi. Akan tetapi, dalam hal mencapai kesepakatan antara para pihak sangatlah sulit untuk dicapai dan banyak mengalami kendala. Demikian dalam hal pelaksanaan pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Medan -Kualanamu - Tebing Tinggi banyak permasalahan dan kendala yang terjadi antara pemilik hak atas tanah dengan panitia pengadaan tanah. Kendala-kendala tersebut antara lain:¹⁵

1. Ketersediaan dana.

Salah satu kendala terbesar dalam pembangunan Jalan Tol Medan -Kualanamu - Tebing Tinggi adalah ketersediaan dana yang kurang memadai untuk melaksanakan pemberian ganti rugi secara sekaligus. Hal ini menyebabkan ganti rugi diberikan secara bertahap sehingga melebihi batas waktu yang ditentukan dalam Peraturan Kepala Badan Peratanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 yaitu 60 (enam puluh) hari sejak tanggal keputusan dibuat dan untuk kendala ini belum ditemukan cara untuk mengatasinya.

2. Adanya ketidaksepakatan harga ganti rugi antara masyarakat dengan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah.

Hal ini terjadi hampir diseluruh desa, rata-rata dilakukan 2 sampai 3 kali musyawarah untuk mendapatkan kesepakatan harga ganti rugi. Sehingga Panitia mengadakan musyawarah berulang kali sampai terwujud kesepakatan harga yang dapat diterima kedua belah pihak.

¹² Bernard Limbong, *Op. cit*, hlm 172.

¹³ *Ibid*, hlm 172-173.

¹⁴ *Ibid*, hlm 175.

¹⁵ Hasil Wawancara dengan Bapak Eddy Rahuddin selaku Kepala Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah Meraucap Satuan Tugas Pengadaan Tanah Kantor BPN DeliSerdang Hari Rabu Tanggal 19 Juni 2013.

3. Adanya keberatan dari masyarakat mengenai pembangunan Jalan Tol.

Keberatan yang diajukan alasannya karena pembangunan Jalan Tol tersebut melintasi area pemukiman warga dan rencana pembangunan tersebut akan merusak lahan pertanian warga, dimana 80% penduduk hidup dari pertanian/persawahan, sehingga warga meminta agar pembangunan tersebut dialihkan.

4. Presepsi masyarakat terhadap Pembangunan Jalan Tol

Lingkungan adalah tempat tinggal masyarakat, sehingga sangat berpengaruh terhadap kehidupan sosial masyarakat. Masyarakat menganggap bahwa Pembangunan Jalan Tol adalah mega proyek (proyek besar) serta beranggapan bahwa Pemerintah akan mendapatkan keuntungan yang besar dari setiap angkutan yang melewati Jalan Tol tersebut, sehingga masyarakat menginginkan ganti rugi yang besar atas tanah, bangunan serta tanamannya.

Salah satu upaya yang dilakukan panitia pengadaan tanah untuk mengatasi kendala-kendala tersebut mengadakan musyawarah secara berulang-ulang sampai mendapatkan kesepakatan. Maka berdasarkan asas musyawarah kesepakatan antara para pihak dapat tercapai, sehingga pelaksanaan pengadaan tanah dapat dilaksanakan.

1. Bentuk Ganti Kerugian

Bentuk ganti kerugian yang ditawarkan seharusnya tidak hanya ganti kerugian fisik yang hilang, tetapi juga harus menghitung ganti kerugian non fisik seperti pemulihan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang dipindahkan ke lokasi yang baru. Sepatutnya pemberian ganti kerugian tersebut harus tidak membawa dampak kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang kehilangan haknya tersebut melainkan membawa dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik atau minimal sama pada waktu sebelum terjadinya kegiatan pembangunan.¹⁶

Ganti kerugian diupayakan dalam bentuk yang tidak menyebabkan perubahan terhadap pola hidup masyarakat, berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Pasal 13 bentuk ganti rugi dapat berupa:

- Uang; dan/atau
- Tanah pengganti; dan/atau
- Pemukiman kembali; dan/atau
- Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c;
- Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.”

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 36, bentuk ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- Uang;
- Tanah pengganti;
- Permukiman kembali;
- Kepemilikan saham; atau
- Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Dalam hal pemberian Ganti Kerugian yang diberikan kepada masyarakat yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Medan - Kualananmu - Tebing Tinggi di Kabupaten Deli Serdang sepenuhnya diberikan dalam bentuk “Uang”.¹⁷ Diberikan dalam bentuk uang alasannya karena Panitia Pengadaan Tanah menganggap bahwa dengan bentuk ganti kerugian berupa uang masyarakat dapat menentukan sendiri sesuai keinginan dan kebutuhan mereka. Misalnya, dengan uang tersebut masyarakat yang ingin membeli tanah dapat membeli yang letaknya sangat strategis dan sesuai dengan keinginan mereka tidak seperti tanah yang ditentukan oleh panitia pengadaan tanah scandainya panitia pengadaan tanah yang memberikan bentuk ganti kerugian berupa tanah pengganti. Selain itu uang

¹⁶ Hasil Wawancara dengan Bapak Eddy Rahudim Selaku Kepala Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah merangkap Satuan Tugas Pengadaan Tanah Kantor BPN Deli Serdang Hari Rabu Tanggal 19 Juni 2013.

¹⁷ Berahar: Limbong, Op. cit. hlm 173.

merupakan bentuk ganti kerugian yang sangat mudah dan tidak rumit. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Pasal 13 huruf (a) yang berbunyi "bentuk ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk a) uang".

2. Dasar Perhitungan Ganti Kerugian

Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas:¹⁸

- (1) a. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;
- b. nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
- c. nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.
- (2) Dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur bagi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Demikian dengan Tim Appraisal/Tim Penilai Harga dalam melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan dan dapat berpedoman pada variabel-variabel sebagai berikut:

- a. Letak/lokasi tanah
- b. Satusat tanah
- c. Peruntukan tanah
- d. kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang
- e. wilayah atau kota yang telah ada;
- f. sarana dan prasarana yang tersedia; dan

- g. Faktor lain yang mempengaruhi harga tanah.¹⁹

Demikian dalam hal pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Medan -Kualanamu - Tebing Tinggi di Kabupaten Deli Serdang, setiap wilayah Desa/ Kelurahan yang terkena penagadaan tanah areal tanahnya dibagi-bagi dalam zoning-zoning tanah tertentu, berdasarkan karakteristik yang ada serta diperkirakan mempunyai harga yang tidak sama di bantu beberapa sumber data seperti Camat PPAT, Notaris PPAT, Aparat Desa/Kelurahan, Panitia Pengadaan Tanah, Warga masyarakat setempat, dan lain-lain yang dapat memberikan sumber data harga jual tanah yang dapat dipercaya.

Adapun yang menjadi dasar harga Ganti Kerugian terhadap tanah yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi di Kabupaten Deli Serdang didasarkan atas dasar harga permeter bujur sangkar sesuai dengan jumlah tanah yang dimiliki oleh masyarakat.²⁰

Pemberian dasar harga ganti kerugian salah satunya terhadap Desa Pasar Melintang Kecamatan Lubuk Pakam, berdasarkan laporan hasil pemeriksaan dan penilaian oleh Lembaga Penilai Tanah atas indikasi Nilai Nyata minimum dan maksimum permeter persegi per zoning (dapat dilihat pada lampiran: 11) maka ditetapkan ganti rugi atas tanah terhadap Desa Pasar Melintang sesuai dengan Berita Acara Penetapan Nilai Ganti Rugi yaitu:

1. Untuk tanah ditepi Jalan Galang Lubuk Pakam nilai ganti rugi sebesar Rp. 630.000,-/meter persegi.

¹⁸ Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Pasal 15 ayat (1) dan (2) Tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

¹⁹ Peraturan Kepala Badan Penilaian Nasional Nomor 3 Tahun 2007 Pasal 28 ayat (2) yang berbunyi "Penilaian harga tanah yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh Lembaga Penilai Harga Tanah atau Tim Penilai Harga Tanah"

²⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Eddy Rahuddin selaku Kepala Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah merangkap Satuan Tugas Pengadaan Tanah Kartor BPN Deli Serdang Hari Kamis tanggal 10 juli 2013.

2. Untuk tanah darat permukiman nilai ganti rugi sebesar Rp.370.000,-/meter persegi.
3. Untuk tanah darat ladang/tanah kosong nilai ganti rugi sebesar Rp.170.000,-/meter persegi.
4. Untuk tanah sawah ditepi Jalan Desa nilai ganti rugi sebesar Rp.150.000,-/meter persegi.
5. Untuk tanah sawah nilai ganti rugi sebesar Rp.140.000,-/meter persegi.

Untuk nilai dasar harga ganti rugi bangunan, tanaman pertanian, tanaman perkebunan, hasil hutan dan lain-lain yang diperhitungkan untuk diganti rugi mengacu pada Keputusan Bupati Kabupaten Deli Serdang Nomor: 1851 Tahun 2007, 1852 Tahun 2007, 1853 Tahun 2007, dan Nomor 2109 Tahun 2007.

Tabel 1. Daftar harga dasar penaksiran bangunan-bangunan yang digunakan untuk proyek-proyek pemerintah berdasarkan Keputusan Bupati Deli Serdang Nomor 1851 Tahun 2007 Tentang Besarnya Harga Dasar Penaksiran Bangunan-Bangunan Yang Digunakan Untuk Proyek-Proyek Pemerintah

No	Jenis Bangunan	Klasifikasi	Lantai	Dinding	Atap	Plapon	Harga Baru	Keterangan
1	2	3	4	5	6	7	8	9
A Permanen (P)		A	Keramik	Bata	Beton Bertulang	Plywood	1.730.188	Harga/m ²
		1	Beton/Tegel	Bata/Tiang	Seng		1.433.750	Konst.Baja, Harga/m ²
		2	Beton/Tegel	Tiang	Seng		1.306.650	Konst.Baja, Harga/m ²
		3	Keramik	Bata	Genteng	Asbest	1.384.150	Harga/m ²
		4	Keramik	Bata	Seng	Asbest	1.368.650	Harga/m ²
		5	Beton/Tegel	Bata	Seng	Asbest	1.311.300	Harga/m ²
		6	Beton/Tegel	Bara	Seng		1.201.250	Harga/m ²
		7	Tanah	Bata	Seng		1.117.550	Harga/m ²
		8	Tanah	Bata	Nipon		1.054.000	Harga/m ²
		9	Keramik	Tiang Beton	Genteng	Asbest	819.950	Teras,Harga/m ²
		10	Keramik	Tiang Beton	Genteng		756.400	Teras,Harga/m ²
		11	Keramik	Tiang Beton	Seng	Asbest	768.800	Teras,Harga/m ²
		12	Keramik	Tiang Beton	Seng		685.100	Teras,Harga/m ²
		13	Beton/Tegel	Tiang Beton	Seng	Asbest	736.250	Teras,Harga/m ²
	14	Beton/Tegel	Tiang Beton	Seng		651.000	Teras,Harga/m ²	
B Semi Permanen (SP)		1	Keramik	Bata+Papan	Genteng	Asbest	1.027.650	Harga/m ²
		2	Keramik	Bata+Papan	Genteng		917.600	Harga/m ²
		3	Beton/Tegel	Bata+Papan	Seng	Asbest	956.350	Harga/m ²
		4	Beton/Tegel	Bata+Papan	Seng		846.300	Harga/m ²
		5	Beton/Tegel	Bata+Papan	Seng	Asbest	861.800	Harga/m ²
		6	Beton/Tegel	Bata+Papan	Seng		751.750	Harga/m ²
		7	Tanah	Bata+Papan	Seng		756.400	Harga/m ²
		8	Tanah	Bata+Papan	Nipah		694.400	Harga/m ²
		9	Tanah	Bata+Papan	Seng		663.400	Harga/m ²
		10	Tanah	Bata+Papan	Nipah		599.850	Harga/m ²
		11	Tanah	Bata+Papan	Seng	Asbest	469.650	Teras,Harga/m ²
		12	Beton/Tegel	Tiang Kayu	Seng	Asbest	435.550	Teras,Harga/m ²
		13	Beton/Tegel	Tiang Kayu	Seng		351.850	Teras,Harga/m ²
C Darurat (D)		1	Beton/Tegel	Papan	Seng	Asbest	819.000	Harga/m ²
		2	Beton/Tegel	Papan	Seng		713.000	Harga/m ²
		3	Beton/Tegel	Papan+Tepas	Seng	Asbest	726.950	Harga/m ²
		4	Beton/Tegel	Papan+Tepas	Seng		593.650	Harga/m ²
		5	Beton/Tegel	Tepas	Seng	Asbest	663.400	Harga/m ²

No	Jenis Bangunan	Klasi fikasi	Lantai	Dinding	Atap	Plapon	Harga Baru	Keterangan
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		6	Beton/TegeI	Tepas	Seng		545.600	Harga/m2
		7	Beton/TegeI	Papan	Nipah		558.000	Harga/m2
		8	Tanah	Papan+Tepas	Nipah		449.500	Harga/m2
		9	Tanah	Tepas	Nipah		390.600	Harga/m2
		10	Tanah	Tiang/Kayu	Seng		232.650	Teras
		11	Tanah	Tiang/Kayu	Nipah		122.450	Teras
D Bangunan Pakai Kolong (BPK)		1	Papan	Papan	Genteng	Asbest	894.350	Harga/m2
		2	Papan	Papan	Serg	Asbest	886.600	Harga/m2
		3	Papan	Papan	Serg		779.650	Harga/m2
		4	Papan	Papan	Nipah		716.100	Harga/m2
		5	Papan	papan/Tepas	Seng		663.400	Harga/m2
		6	Papan	Tepas	Seng		604.500	Harga/m2
		7	Papan	Tepas	Nipah		540.950	Harga/m2
		8	Papan	Tiang sayu	Seng		255.750	Teras,Harga/m2
		9	Papan	Tiang sayu	Nipah		193.750	Teras,hrq/m2
E BangunanPagar		1		Batu+Besi Stap			364.250	Harga/m'
		2		Batu+Besi KawatDuri			181.350	Harga/m'
		3		Batu+Kayu			220.100	Harga/m'
		4		Batu			172.050	Harga/m'
		5		Besi+kawat duri			174.000	Harga/m'
		6		Kayu			46.500	Harga/m'
		7		Kayu-Kawat Duri			5.150	Harga/m'
		8		Seng+Tiang Kayu			103.850	Harga/m'
		9		Batu+Seng			224.750	Harga/m'
F Bangunan Lain-lain(BL)		1	Lantai Jemari dan Beton				57.350	Harga/m2
		2	Bak Beton 1x1x1 m				505.300	Harga/m2
		3	Sumur Buis Beton,d=1m				695.950	Harga/Unit
		4	Sumur Batu Batu, d=1m				909.850	Harga/Unit
		5	Sumur Bor Dangkal				2.325.000	Harga/Unit
		6	Sumur Bor Dalam				4.650.000	Harga/Unit
		7	Titi PlatBeton Bertulang Pakai Box				822.508	Harga/Unit
		8	Titi/Bubisan Beton d=1m Pakai Box				370.915	Harga/m'
		9	Tembok Penahan Dari Batu Batu				520.800	Harga/m3
		10	Tembok Penahan Dari Batu Cor				561.720	harga/m3
		11	Tangki Tower dari Besi				15.500.000	Tangki6m Lengkap
		12	Sepuck Tank				822.508	Harga/Unit

Table 2. Daftar penelitian standart harga ganti rugi tanaman perkebunan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Keputusan Bupati Deliserdang Nomor 1852 Tahun 2007 Tentang Besarnya Harga Penaksiran Tanaman Perkebunan Yang Digunakan Untuk Proyek-Proyek Pemerintah

No	Jenis Tanaman	Satuan	Harga Satuan		Keterangan
			TBM	TM	
1	Aren	Batang	19.000	60.000	
2	Cengkeh	Batang	35.000	65.000	
3	Jambu Mete	Batang	13.000	43.000	
4	Kapuk	Batang	24.000	50.000	
5	Karet	Batang	21.000	45.000	
6	Kelapa Sawit	Batang	73.000	235.000	
7	Kakac	Batang	9.000	44.000	
8	Kopi	Batang	12.000	34.000	
9	Kulit Manis	Batang	15.000	35.000	
10	Kelapa	Batang	43.000	120.000	
11	Kemiri	Batang	26.000	52.000	
12	Lada	Batang	15.000	87.500	
13	Pela	Batang	15.000	50.000	
14	Pitang	Batang	85.000	33.000	
15	Sere Wangi	Batang	-	2.000	10 Batang
16	Tembakau	Batang	-	15.000	
17	Tebu	Batang	-	10.000	10 Batang
18	Vetuli	Batang	12.000	40.000	
19	Jarak	Batang	5000	30.000	

Sumber data : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang.

Jenis-Jenis Tanaman Tabel 3. Daftar harga untuk berbagai jenis tanaman pertanian dan hortikultura dalam wilayah Kabupaten Deliserdang berdasarkan Keputusan Bupati Deli Serdang Nomor 1853 Tahun 2007 Tentang Taksiran Besarnya Harga Untuk Yang Diperhitungkan Dalam Rangka Pelaksanaan Proyek-Proyek Yang Diselenggarakan Oleh Pemerintah Wilayah Kabupaten Deli Serdang

No	Jenis Tanaman	Satuan	Harga Sebelum Menghasilkan	Harga Sesudah Menghasilkan	Keterangan
1	2	3	4	5	6
1	Asam Binjai/Jawa	Batang	8.000	45.000	
2	Asam Potong/Glugur	Batang	7.500	85.000	
3	Alpokar	Batang	7.500	75.000	
4	Akasi/Angrek Tanah	M ²	4.000	25.000	
5	Bira-bira	Batang	1.500	50.000	
6	Bunga Terong/Asoka	M ²	1.500	2.500	
7	Belimbing	Batang	10.000	60.000	
8	Buah Nona	Batang	5.000	50.000	
9	Bamban	Rumpun	1.500	7.500	Minimal 25 Batang/Rumpun
10	Bakau	Rumpun	7.500	50.000	Minimal 5 Batang/Rumpun
11	Cempedak	Batang	14.500	65.000	
12	Cermai	Batang	5.000	25.000	
13	Cemara Hias	Batang	10.000	35.000	
14	Cemara Pohon	Batang	10.000	35.000	
15	Durian	Batang	30.000	200.000	
16	Delima	Batang	10.000	25.000	
17	Dadap	Batang	5.000	20.000	
18	Duku	Batang	25.000	200.000	

No	Jenis Tanaman	Satuan	Harga Sebelum Menghasilkan	Harga Sesudah Menghasilkan	Keterangan
1	2	3	4	5	6
19	Eubacang	Batang	12.500	75.000	
20	Gaharu	Batang	10.000	25.000	
21	Ibus	Batang	3.625	15.000	
22	Jambu	Batang	10.000	40.000	
23	Jeruk Nipis	Batang	7.500	25.000	
24	Jeruk Manis	Batang	8.000	75.000	
25	Jeruk Bali	Batang	12.500	40.000	
26	Jengkol	Batang	7.500	35.000	
27	Jelutung	Batang	8.000	75.000	
28	Jali-Jali	Batang	2.000	5.000	
29	Jular	M ²	6.000	75.000	
30	Kedondong	Batang	9.000	50.000	
31	Kayu Putih	Batang	10.000	75.000	
32	Kuini	Batang	15.000	25.000	
33	Kenanga/Kemuning	Batang	5.000	25.000	
34	Kelengkeng	Batang	10.000	50.000	
35	Lengsat	Batang	12.500	150.000	
36	Lantoro/Petai Cina	Batang	5.000	25.000	
37	Mangga	Batang	15.000	75.000	
38	Melinje	Batang	125.000	50.000	
39	Mengkudu	Batang	5.000	40.000	
40	Manggis	Batang	25.000	150.000	
41	Merkisa	Batang	5.000	25.000	
42	Mawar/Melati	Batang	2.500	10.000	
43	Mindi	M ²	1.500	50.000	
44	Nangka	Batang	7.500	100.000	
45	Nam-nam	Batang	5.000	50.000	
46	Nipah	Batang	10.000	25.000	Minimal 5 Batang/Rumpun
47	Pisang	Rumpun	5.000	35.000	Minimal 5 Batang/Rumpun
48	Pisang Hias Merah	Rumpun	15.000	40.000	Minimal 3 Batang/Rumpun
49	Pisang Hias Kuning	Rumpun	10.000	25.000	Minimal 3 Batang/Rumpun
50	Palm Pakis Hias	Rumpun	15.000	45.000	Minimal 3 Batang/Rumpun
51	Pepaya	Rumpun	7.000	60.000	
52	Petai	Batang	10.000	65.000	
53	Rambutan	Batang	25.000	175.000	
54	Rikam	Batang	5.000	50.000	
55	Rambe	Batang	7.500	65.000	
56	Rambung Merapi	Batang	5.000	10.000	
57	Renda	Batang	5.000	35.000	
58	Rumbia	Batang	12.500	40.000	Minimal 3 Batang/Rumpun
59	Sawo	Rumpun	15.000	150.000	
60	Sukun	Batang	7.500	50.000	
61	Sendul	Batang	5.000	25.000	
62	Sirsak	Batang	10.000	50.000	
63	Salak	Batang	15.000	60.000	Minimal 2 Batang/Rumpun
64	Turi/Tri Payung	Rumpun	5.000	25.000	

Catatan : Tanaman yang berupa bibit yang dapat dipindahkan tidak dapat diganti lagi.

Sumber data : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang.

Tabel 4. Daftar penelitian standart harga ganti rugi hasil hutan hak/kayu rakyat Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Keputusan Bupati Deli Serdang Nomor 2109 Tahun 2007 Tentang Besarnya Harga Penafsiran Hasil Hutan Hak/Kayu Rakyat Yang Digunakan Untuk Proyek-Proyek Pemerintah

No	Jenis Kayu Rakyat	Satuan	Harga Satuan		Keterangan
			QTBMK	QTMK	
1	Pinus	Batang/M3	15.000/Btg	180.000/M3	Kel.Rimba Campuran Sda
2	Balsa	Batang/M3	15.000/Btg	180.000/M3	
3	Eucalyptus	Batang/M3	15.000/Btg	180.000/M3	
4	Gmelina	Batang/M3	15.000/Btg	180.000/M3	
5	Sengon	Batang/M3	15.000/Btg	180.000/M3	
6	Waru	Batang/M3	15.000/Btg	180.000/M3	
7	Jabon	Batang/M3	15.000/Btg	180.000/M3	
8	Terap	Batang/M3	15.000/Btg	180.000/M3	
9	Ketapang	Batang/M3	15.000/Btg	180.000/M3	
10	Aloban	Batang/M3	15.000/Btg	180.000/M3	
11	Sena	Batang/M3	15.000/Btg	180.000/M3	Kel. Kayu Iudah Sda
12	Seri	Batang/M3	15.000/Btg	180.000/M3	
13	Jelawak	Batang/M3	15.000/Btg	180.000/M3	
14	Jati	Batang/M3	25.000/Btg	425.000/M3	
15	Angsana	Batang/M3	15.000/Btg	425.000/M3	
16	Mahoni	Batang/M3	15.000/Btg	425.000/M3	
17	Johor	Batang/M3	15.000/Btg	425.000/M3	
18	Tulasan	Batang/M3	15.000/Btg	360.000/M3	

No	Jenis Tanaman	Satuan	Harga Satuan (RP)	Keterangan
1	Bambu Kecil	Rumpun	35.000	1 Rumpun 10 Batang
2	Bambu Besar	Rumpun	40.000	1 Rumpun 5 Batang

Sumber data : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang

KESIMPULAN

Kesimpulan yang dapat diambil dari uraian peran Badan Pertanahan Nasional dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol di Kabupaten Deli Serdang adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Peran Badan Pertanahan Nasional dalam tahap pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol di Kabupaten Deli Serdang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dimana Peran Badan Pertanahan Nasional dalam tahap pelaksanaan pengadaan tanah, yakni :

- a. Dalam Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu Tebing Tinggi di Kabupaten Deli Serdang.
 - Penyusunan Proposal
 - Penetapan Lokasi
- b. Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi di Kabupaten Deli Serdang.
 - Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah.
 - Penyuluhan.
 - Identifikasi dan Inventarisasi.
 - Pengumuman Identifikasi dan Inventarisasi.
 - Lembaga/Tim Penilai tanah.

- Musyawarah mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi.
 - Pemberian ganti rugi.
 - Pelepasan Hak.
2. Bentuk ganti kerugian dan dasar ganti kerugian didasarkan atas asas musyawarah oleh semua pihak yang bersangkutan dan bentuk ganti kerugian yang diberikan oleh panitia pengadaan tanah kepada masyarakat yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Medan - Kualanamu - Tebing Tinggi sepenuhnya diberikan dalam bentuk uang. Ganti kerugian dalam bentuk uang ini diberikan sesuai dengan jumlah tanah yang dimiliki oleh masyarakat didasarkan atas harga permeter bujur sangkar. Pemberian dasar harga ganti kerugian salah satunya terhadap Desa Pasar Melintang Kabupaten Deli Serdang setelah dilakukan pemeriksaan dan penilaian oleh Tim Penilai besarnya ganti rugi tanah disepakati dengan harga sebagai berikut :

1. Untuk tanah ditepi Jalan Galang Lubuk Pakam nilai ganti rugi sebesar Rp. 650.000,-/meter persegi.
2. Untuk tanah darat permukiman nilai ganti rugi sebesar Rp.370.000,-/meter persegi.
3. Untuk tanah darat ladang/tanah kosong nilai ganti rugi sebesar Rp.170.000,-/meter persegi.
4. Untuk tanah sawah ditepi Jalan Desa nilai ganti rugi sebesar Rp.150.000,-/meter persegi.
5. Untuk tanah sawah nilai ganti rugi sebesar Rp.140.000,-/meter persegi.

Untuk nilai dasar harga ganti rugi bangunan, tanaman, tanaman perkebunan, hasil hutan dan lain-lain yang diperhitungkan untuk diganti rugi mengacu pada Keputusan Bupati Kabupaten Deli Serdang Nomor: 1851 Tahun 2007, 1852 Tahun 2007, 1853 Tahun 2007, dan Nomor 2109 Tahun 2007.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdurrahman, H, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Cetakan III, PT. Citra Aditya Bakti; Bandung, 1991.
- Abdurrahman, H, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia*, Cetakan IV, PT. Citra Aditya Bakti; Bandung, 1996.
- Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika; Jakarta, 2009.
- Harsono, Budi, *Hukum agraria Indonesia Himpunan Peraturan - Peraturan Hukum Tanah*, Cetakan 17, Taruna Grafica; Jakarta, 2006.
- Hatta, Mohammad, *Hukum Tanah Nasional Dalam Prespektif Negara Kesatuan*, Jakarta, 2005.
- Kartasapoetra, Dkk, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendaaygunaan Tanah*, PT. Bina Aksara; Jakarta, 1985.
- Limbong, Bernhard, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Puataka Margaretha; Jakarta, 2011.
- Meljadi, Kartini, *Hak - Hak Atas Tanah*, Kencana; Jakarta, 2004.
- Soetrisno, D, *Tata Cara Perolehan Tanah Untuk Industri*, Cetakan Pertama, Rineka Cipta; Jakarta, 2004.
- Sunggono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada; Jakarta, 2006.

B.UNDANG - UNDANG

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

Penjelasan atas Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.