

**PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PENETAPAN GANTI KERUGIAN HAK ATAS TANAH  
UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL PADANG–PEKANBARU PADA RUAS PADANG-SICINCIN**

**EXECUTIVE SUMMARY**

*Diajukan Guna Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum*



**Oleh :**

**Najmi Husairy Zulvan**

**2010012111215**

**BAGIAN HUKUM PERDATA**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BUNG HATTA  
PADANG  
2022**

**No. Reg : 635/Pdt/02/VIII-2024**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

**PERSETUJUAN EXECUTIVE SUMMERY**

**No. Reg: 635/Pdt/02/VIII-2024**

Nama : Najmi Husairy Zulvan  
NPM : 2010012111215  
Bagian : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PENETAPAN GANTI KERUGIAN HAK ATAS  
TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL PADANG-PEKANBARU PADA  
RUAS PADANG-SICINCIN

Telah dikonsultasikan dan disetujui oleh Pembimbing untuk di *upload* ke *website*.

Dr. Zarfinal S.H.,M.H (Pembimbing)

(  )

**PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PENETAPAN GANTI KERUGIAN HAK ATAS TANAH  
UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL PADANG–PEKANBARU PADA RUAS PADANG-SICINCIN**

**Najmi Husairy Zulvan<sup>1</sup>, Zarfina<sup>1</sup>**

**<sup>1</sup>Program studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta.**

**Email: [najmi.husairy08@gmail.com](mailto:najmi.husairy08@gmail.com)**

---

**ABSTRACT**

*In implementing development for the public interest, the most important stage is the compensation mechanism. In this mechanism, there is a stage called deliberation to determine compensation. In many cases regarding development in the public interest, the problem resolution process often does not reach an agreement. This is due to objections from land rights holders regarding the value or amount of compensation determined by the Government. Problem formulation: (1) How is the dispute resolved between the Government and land rights holders regarding objections to the compensation value for the construction of the Padang-Pekanbaru toll road on the Padang-Sicincin section? (2) What is the mechanism for determining compensation by the Government for land rights holders for the construction of the Padang-Pekanbaru toll road on the Padang-Sicincin section? This type of research uses a Juridical-Sociological approach. The data used are primary and secondary data. Primary data was collected by document study, field study, observation and interviews, the data collected was analyzed qualitatively. Research results: (1) Dispute resolution is carried out using deliberation stages through socialization and negotiation. If you still have objections, you can submit an objection to the Pariaman District Court. (2) The mechanism for determining compensation by the Government to holders of land rights for the construction of the Padang-Pekanbaru toll road on the Padang-Sicincin section is carried out in four stages of planning, preparation, implementation and delivery of results*

**Keywords : *Land disputes, Compensation for losses, Land Rights Holders.***

---

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada subyek kepemilikan tanah yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Subyek yang berhak dalam hal ini adalah pihak yang memiliki atau menguasai obyek pengadaan tanah, sehingga segala bentuk yang ada baik diatas tanah ataupun dibawah tanah, serta benda yang

melekat diatas tanah tersebut dapat dinilai, maka dapat dikatakan sebagai obyek pengadaan tanah.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam hal ini berlaku pada pengadaan tanah Jalan Tol Padang-Pekanbaru pada ruas Padang-Sicincin dan merupakan pembangunan untuk kepentingan umum yang masuk dalam salah satu prioritas Provinsi Sumatera Barat sebagaimana tertuang dalam peta Rancangan

Tata Ruang Wilayah (RTRW).

Pada pembangunan jalan tol Padang-Pekanbaru pada ruas Padang-Sicincin, Masyarakat Pemegang hak atas tanah menilai harga yang ditetapkan sangat rendah dan tidak layak. Adanya ketidaksepakatan mengenai nilai ganti kerugian mengakibatkan proses pelaksanaan pembangunan menjadi tidak berhasil dan menghadapi berbagai kendala. Hal itu dirasakan oleh masyarakat sebagai sesuatu hal yang jauh dari kelayakan dan keadilan, pada dasarnya Pemerintah mengambil langkah cepat untuk melakukan Pembangunan dengan mengatasnamakan kepentingan umum.<sup>1</sup>

Maka dari itu penulis melakukan penelitian tentang **“PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PENETAPAN GANTI KERUGIAN HAK ATAS TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL PADANG-PEKANBARU PADA RUAS PADANG-SICINCIN“**

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah penyelesaian sengketa antara pemerintah dengan pemegang hak atas tanah terhadap keberatan nilai ganti kerugian untuk pembangunan Jalan Tol Padang-Pekanbaru pada ruas Padang-Sicincin?
2. Bagaimanakah mekanisme penetapan ganti kerugian oleh Pemerintah kepada pemegang hak atas tanah untuk pembangunan jalan Tol Padang-Pekanbaru pada ruas Padang-Sicincin?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa antara pemerintah dengan pemegang hak atas tanah terhadap keberatan nilai ganti kerugian untuk pembangunan Jalan Tol Padang-Pekanbaru pada ruas Padang-Sicincin?
2. Mengetahui bagaimana mekanisme penetapan ganti kerugian oleh pemerintah kepada pemegang hak atas tanah untuk pembangunan jalan tol Padang-Pekanbaru pada ruas Jalan Padang-Sicincin?

## **II. METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian ini menggunakan yuridis sosiologis yaitu penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan dengan cara terjun langsung ke objeknya. Penelitian ini bersumber dari data Primer dan Data Sekunder.

Wawancara dilakukan bersama Bapak Dey Saputra S.T.,M.T. selaku Kepala Bidang Bina Marga Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kabupaten Padang Pariaman,<sup>2</sup> Bapak Eza Suhendra Malik S.H selaku Pegawai Negeri Sipil anggota Bidang Cipta Karya Bagian Bangunan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kabupaten Padang Pariaman., Ibu Ela Nurlelawati S.H.,M.H selaku Kepala Bidang Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman., Bapak Bainuddin selaku masyarakat pemegang Hak Atas Tanah yang tanahnya terpakai untuk pembangunan tol, dan pendapat-pendapat dari responden yaitu pemegang hak atas tanah di Kabupaten Padang Pariaman, yang ditentukan secara purposive sampling (ditentukan oleh peneliti berdasarkan kebutuhan dan kemauan). Sumber data berkaitan dengan penelitian penulis melakukan observasi, wawancara didapat dengan izin yang resmi.

## **III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **A. Penyelesaian Sengketa Antara Pemerintah Dengan Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Keberatan Nilai Ganti Kerugian Untuk Pembangunan Jalan Tol Padang-Pekanbaru Pada Ruas Padang-Sicincin**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Dey Saputra S.T.,M.T. selaku Kepala Bidang Bina Marga Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Padang Pariaman. Responden yang terlibat dalam penelitian ini melibatkan Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman selaku pihak

---

<sup>1</sup> Bernard Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm. 11

---

<sup>2</sup> Wawancara dilakukan bersama Bapak Dey Saputra S.T.,M.T. selaku Kepala Bidang Bina Marga Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kabupaten Padang Pariaman. 18 Juni 2024 jam 13.00 Wib.

yang membutuhkan tanah untuk pembangunan jalan tol Padang-Pekanbaru pada ruas Padang Sicincin, masyarakat pemegang hak atas tanah yang tanahnya terkena pembangunan jalan tol Padang-Pekanbaru pada ruas Padang-Sicincin, dan PT. Hutama Karya (PERSERO) melalui anak usahanya yaitu PT. HK Infrastruktur (HKI) selaku pelaksana pekerjaan dan pengelola pembangunan jalan tol padang-pekanbaru pada ruas Padang-Sicincin.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Bainuddin sebagai masyarakat pemegang hak atas tanah, tahapan musyawarah dimulai pemerintah dengan melakukan sosialisasi kepada masyarakat pemegang hak atas tanah melalui konsultasi publik maka itu pemerintah melakukan komunikasi dua arah yang dilakukan secara pasif atau aktif untuk meminta pandangan masyarakat terhadap pembangunan jalan tol Padang-Pekanbaru pada ruas Padang-Sicincin.

Setelah melalui sosialisasi tahapan musyawarah yang dilakukan dilanjutkan dengan negosiasi antara pemerintah dengan masyarakat pemegang hak atas tanah terhadap keberatan masyarakat pemegang hak atas tanah, melalui negosiasi pemerintah dan pemegang hak atas tanah dapat melakukan suatu proses penjajakan kembali akan hak dan kewajiban para pihak yang bersengketa dengan suatu situasi yang sama-sama menguntungkan, dengan melepaskan atau memberikan kelonggaran atas hak-hak tertentu berdasarkan pada asas timbal balik sehingga kesepakatan bisa tercapai. Negosiasi dilakukan oleh pemerintah sebagai salah satu upaya dengan maksud agar proses ganti kerugian bisa tercapai dan tidak adanya keberatan dari masyarakat pemegang hak atas tanah dengan menjelaskan mekanisme dan segala bentuk penilaian.

## **B. Mekanisme penetapan ganti kerugian oleh Pemerintah kepada pemegang hak atas tanah dalam pembangunan jalan Tol Padang-Pekanbaru pada ruas Padang-Sicincin**

Mekanisme penetapan ganti kerugian dilakukan oleh pemerintah melalui Badan Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman dalam 4 (empat) tahapan yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Pada pembangunan Jalan Tol Pada Ruas Padang-Sicincin, pihak instansi pemerintah melakukan mekanisme penetapan ganti kerugian hak atas tanah untuk pembangunan jalan tol padang-sicincin ini dengan tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil yang menjadi mekanisme penetapan pelaksanaan untuk ganti kerugian kepada masyarakat selaku pihak yang berhak dan pemegang hak atas tanah.

Pemerintah melakukan tahapan ganti kerugian dengan penetapan penilaian terhadap tanah masyarakat yang akan terpakai untuk pembangunan jalan tol Padang-Pekanbaru pada ruas Padang-Sicincin, pihak penilai disediakan oleh Tim Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Tanah dan ditetapkan atas persetujuan Badan Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman. Pihak yang ditunjuk Badan Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman untuk menjadi tim penilai (appraisal) adalah dari Kantor Jasa Penilai Publik MBPRU.

Ada tiga tahapan dalam proses penilaian yaitu lingkup penugasan, implementasi, dan laporan penilai. Dalam menghitung nilai tanah diistilahkan dengan nilai penggantian wajar yang didapatkan dengan cara menjumlahkan nilai pasar dengan premium dan solatium. Setelah didapatkan hasilnya, appraisal menyerahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Padang Pariaman. Selanjutnya akan menjadi kewenangan Badan Pertanahan Nasional dan Kementrian Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) yang akan menyampaikan kepada masyarakat untuk penggantian tanah atau lahannya.

## C. PENUTUP

### A. Simpulan

Berdasarkan penelitian ini, penulis mengambil saran berupa beberapa poin sebagai berikut:

1. Penyelesaian sengketa antara pemerintah dan pemegang hak atas tanah terhadap keberatan nilai ganti kerugian dilakukan dengan tahapan musyawarah melalui sosialisasi dan negosiasi kepada masyarakat pemegang hak atas tanah. Namun, jika tahap ini tidak mencapai kesepakatan, pemerintah melakukan mekanisme konsinyasi terhadap pemegang hak atas tanah yang keberatan, sehingga mereka dapat mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri Pariaman. Dengan demikian, proses ini memastikan bahwa semua pihak memiliki kesempatan untuk menyelesaikan sengketa secara adil dan transparan.
2. Mekanisme penetapan ganti kerugian oleh pemerintah kepada pemegang hak atas tanah untuk pembangunan Jalan Tol Padang-Pekanbaru pada ruas Padang-Sicincin dilakukan dalam 4 (empat) tahapan: perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Pada pembangunan Jalan Tol Padang-Pekanbaru pada ruas Padang-Sicincin, pihak instansi pemerintah melakukan mekanisme ini sebagai dasar pelaksanaan untuk memberikan ganti kerugian kepada masyarakat sebagai pihak yang berhak dan pemegang hak atas tanah.

### B. Saran

1. Hendaknya Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang membutuhkan tanah memberikan upaya hukum non-litigasi atas keberatan atau penolakan ganti kerugian oleh masyarakat pemegang hak atas tanah yang dapat diajukan permohonannya kepada masing-masing instansi tertinggi yang berwenang di masing-masing daerah, yaitu walikota, bupati, dan gubernur. Kepala daerah kemudian mempertimbangkan pendapat

- dan keinginan masyarakat pemegang hak atas tanah yang menjadi dasar untuk mengukuhkan penetapan nilai ganti kerugian. Dasar penilaian tetap didasarkan pada nilai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi Bangunan sebagai nilai terendah dan harga pasar sebagai nilai tertinggi. Apabila dalam keputusan gubernur mengubah nilai ganti kerugian, maka nilai tersebut disampaikan kepada Tim Penilai dan Instansi yang memerlukan tanah untuk kemudian menjadi dasar pelaksanaan ganti kerugian. Apabila masih terjadi kegagalan, maka barulah keberatan dapat diajukan ke pengadilan negeri setempat.
2. Hendaknya pada proses penetapan ganti kerugian, rencana para pihak untuk membuat kesepakatan diatur secara lebih terperinci dan sistematis mengenai batasan metode penilaian harga ganti kerugian. Selain itu, perlu dibuat peraturan lebih lanjut mengenai pelanggaran kewajiban yang mungkin saja terjadi oleh Tim Penilai. Peraturan ini diharapkan akan menjadi pedoman dasar yang bersifat wajib dipenuhi oleh seluruh penilai pertanahan di Indonesia.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada **Bapak Dr. Zarfinal S.H., M.H** selaku pembimbing penulis yang sudah memberikan arahan dan saran yang baik untuk penulis, dan juga sudah meluangkan waktunya untuk mengoreksi skripsi penulis. Serta kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dalam tercapainya penyelesaian skripsi ini, juga terima kasih kepada berbagai pihak yaitu :

1. Dekan Fakultas Hukum Ibu. Dr. Sanidjar Pebriahariati R, S.H., M.H.
2. Ketua Bagian Hukum Perdata Ibu Dr. Yofiza Media S.H., M.H.
3. Penasihat Akademik Bapak Dr. Zarfinal. S.H., M.H.
4. Kepada para pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **A. BUKU .**

Bernard Limbong, 2011 *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta.

### **B. PERUNDANG-UNDANGAN**

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

### **C. SUMBER LAIN**

Putra & Bimo, 2023, Implementasi Undang-Undang Minerba terhadap Perizinan Pembangunan Proyek Strategis Nasional. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, Vol. 3 No. 1