

**PENYELESAIAN SENGKETA GANTI RUGI LAHAN  
SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 00471 PADA PTOYEK  
JALAN TOL PEKANBARU-PANGKALAN**

**Oleh: Meltiani Br. Pardede**

**Program Kekhususan : Hukum Perdata BW**

**Pembimbing I: Dr. Maryati Bachtiar, S.H., M.Kn.**

**Pembimbing II: Dr. Rahmad Hendra, S.H., M.Kn.**

**Alamat: Jl. Teropong, Perumahan Surya Mandiri Teropong, Blok E 3, No 1.**

**Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Pekanbaru, Riau.**

**Email : meltiani.br1387@student.unri.ac.id – Telepon: 082288329918**

**ABSTRACT**

*In the implementation of the use of land in Indonesia regulated in Article 33 paragraph (3) of the 1945 Law, the article explains that everything regarding natural resources including land that is within the territory of Indonesia means that it is controlled, regulated, managed and distributed by the state or government with all its managing institutions to be used for the prosperity or welfare of the Indonesian people as a whole.*

*The research method used in this study is the Sociological method. The research was conducted in Silam Village, Kuok sub-district, Kampar Regency and the Kampar Regency National Land Agency Office which were the objects of this research case. Then the population and sample are several parties related to the problem under study, as well as data sources used primary data and secondary data. Data collection techniques in this study were interviews and literature review.*

*The conclusions obtained from the results of this study are First, based on the factors causing the delay in compensation costs on the land title Certificate No. 00471 for the Pekanbaru-Pangkalan toll road project, it is hoped that the National Land Agency is the agency authorized for land acquisition, so checking and determining the location must be carried out with accuracy regarding the data so as not to cause problems. Second, it is hoped that in land acquisitions by determining for the public interest, including the interests of the nation and the state as well as the common interests of the people, land rights can be revoked, by providing appropriate compensation according to the manner regulated by law.*

***Keywords: Dispute Resolution, Compensation, Non Litigation.***

## BAB I PENDAHULUAN

### a) Latar Belakang

Indonesia adalah negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menjunjung tinggi hak asasi manusia serta menjamin warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya.<sup>1</sup> Tujuan hukum menjadi tujuan dan isi dari suatu negara hukum, Indonesia sebagai suatu negara hukum, memiliki tujuan hukum untuk menciptakan keadilan, kepastian hukum, dan kesejahteraan bagi rakyat.<sup>2</sup>

Tanah sebagai permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang untuk kehidupan dengan segala kegiatannya, sebagai sumber kehidupan, bahkan sebagai suatu bangsa, tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara.<sup>3</sup> Fungsi dan peran tanah dalam berbagai sektor kehidupan manusia memiliki empat aspek yang sangat strategis yaitu aspek ekonomi, aspek politik, aspek hukum dan aspek sosial. Oleh karena itu, pengelolaan tanah harus dilaksanakan dengan memperhatikan pemanfaatannya.<sup>4</sup>

Dalam perkembangannya, landasan hukum pengadaan tanah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975, diubah menjadi Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, diubah menjadi Keputusan Presiden Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, diubah menjadi Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, diubah menjadi Peraturan

Presiden Nomor 71 Tahun 2012, diubah menjadi Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015, dicabut menjadi Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Di dalam sistem hukum nasional demikian halnya dengan hukum pertanahan, harus sejalan dengan konstitusi yang berlaku yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945, yang menegaskan bahwa: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, merupakan salah satu dasar hukum pengaturan mengenai pengadaan tanah yang dapat dijadikan sebagai sudut pandang secara hukum dalam hal pengadaan tanah. Dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum merupakan langkah kumulatif sebagai upaya percepatan pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.<sup>5</sup> Dalam pasal 2 huruf b PP Nomor 19 Tahun 2021 menyebutkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum salah satunya digunakan untuk pembangunan jalan bebas hambatan (Jalan Tol).<sup>6</sup>

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2005 tentang jalan tol, memberikan definisi mengenai Jalan Tol itu sendiri: “Jalan tol adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang

---

<sup>1</sup> Lihat bab menimbang sub a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

<sup>2</sup> Yesmil Anwar dan Adang, *Sistem Peradilan Pidana, Konsep, Komponen, dan Pelaksanaannya dalam Penegakan Hukum di Indonesia*, Widya Padjajaran, Bandung, 2009, hlm. 192.

<sup>3</sup> Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Regulasi, Kompensasi, Penegakan Hukum*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011, hlm. 115.

<sup>4</sup> Wartaya Winangun, *Tanah Sumber Nilai Hidup*, Kanisius, Yogyakarta, 2004, hlm. 21.

---

<sup>5</sup> *Ibid.*

<sup>6</sup> Pasal 2 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

penggunanya diwajibkan membayar tol”.<sup>7</sup> Presiden Republik Indonesia Bapak Jokowi mengaku bahwa Indonesia saat ini tahun 2022 sudah berhasil membangun jalan tol sepanjang 1.900 Kilometer dalam tujuh tahun selama kepemimpinannya.<sup>8</sup>

Berdasarkan keterangan Direktur Proyek Jalan Tol Bangkinang-Pangkalan yaitu Bambang Hendarso bahwa proyek jalan tol bangkinang-pangkalan ditargetkan tuntas pada 2023. Adapun proyek pembangunan jalan tol bangkinang-pangkalan tahap I yaitu dengan panjang 24,7 km penetapan lokasinya (penlok) sampai di Desa Tanjung Alai, Kecamatan XIII Koto Kampar, Kabupaten Kampar, saat ini telah mencapai progres lahan sebesar 18,5% dan progres konstruksi sebesar 53,5% de. Dan permohonan pembebasan kawasan hutan telah diperoleh SK Menteri LHK tentang persetujuan kawasan hutan untuk pembangunan ruas jalan tol ruas bangkinang-pangkalan tahap I Seluas 96 Ha.<sup>9</sup>

Dari keterangan tersebut Penulis memfokuskan melakukan penelitian terhadap salah satu SHM yang mengalami penundaan pencairan dana ganti rugi yaitu Sertifikat Hak Milik No. 00471 an Sabar yang mana sertifikat ini tidak mengalami masalah pada sistem administrasinya namun masalah yang timbul dikarenakan kesalahan ketika melakukan pengecekan lokasi lahan untuk Proyek Pembangunan Jalan Tol Pekanbaru-Pangkalan yang dilakukan oleh Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar.

Berdasarkan hasil Wawancara Penulis dengan Bapak Sabar, bahwa benar lahan Sertifikat Hak Milik No. 00471 an Sabar yang berlokasi di Desa Silam, Kabupaten Kampar dinyatakan lahan sengketa dan

terkendala untuk mendapat ganti rugi. Timbulnya sengketa tersebut mengakibatkan proses pembebasan lahan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol bangkinang-pangkalan mengalami permasalahan yaitu penundaan pencairan Ganti Rugi kepada Pemilik obyek tanah Sertifikat Hak Milik No. 00471 an Sabar.<sup>10</sup>

Pada tanggal 8 dan 9 September 2021 dilakukan Musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Bangkinang-Pangkalan di Desa Empat Balai dan Desa Silam Kecamatan Kuok, Kabupaten Kampar.

Dalam musyawarah tersebut dinyatakan bahwa lahan Sertifikat Hak Milik No. 00471 nama pemegang hak Sabar mendapat ganti rugi sebesar Rp.152.108.300,00 (seratus lima puluh dua juta seratus delapan ribu tiga ratus rupiah), Surat Penilaian Objek Pengadaan Tanah (Appraisal) Jalan Tol Bangkinang-Pangkalan Desa Silam, Kecamatan Kuok, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau yang diberi keterangan nama pemilik Keluarga Simarmata yang salah satunya yaitu Sertifikat Hak Milik No. 00471 masuk dalam Surat Penilaian Objek Pengadaan Tanah tersebut. Surat Penilaian tersebut dibuat oleh Kantor Jasa Penilaian Publik DAZ & REKAN, pada tanggal penilaian 25 Agustus 2020 (sama dengan tanggal penetapan lokasi Keputusan Gubernur Riau Nomor : Kpts.1289/XIII/2020 tanggal 25 Agustus 2020) (lampiran 3).

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka Penulis tertarik untuk meneliti permasalahan ini dengan judul **“Penyelesaian Sengketa Ganti Rugi Lahan Sertifikat Hak Milik No. 00471 Pada Proyek Jalan Tol Pekanbaru-Pangkalan.”**

## b) Rumusan Masalah

1. Apakah faktor-faktor penyebab penundaan ganti rugi pada lahan

<sup>7</sup> Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol

<sup>8</sup><https://nasional.kompas.com/read/2022/04/16/09132041/jokowi-pamer-pembangunan-jalan-tol-1900-km-dalam-7-tahun?page=all>, diakses, tanggal, 10 Juni 2022 Pukul 11.10 WIB.

<sup>9</sup> <https://www.maritim.go.id/kawal-percepatan-pembebasan-lahan-jalan-tol-ruas/>, diakses, tanggal, 10 Juni 2022 Pukul 11.15 WIB.

<sup>10</sup> Wawancara dengan Bapak Sabar, Pemilik Sertifikat Hak Milik No. 00471, Hari Sabtu, Tanggal 10 September 2022, Bertempat di Desa Silam, Kecamatan Kuok, Kabupaten Kampar.

Sertifikat Hak Milik No. 00471 pada proyek jalan tol pekanbaru-pangkalan?

2. Bagaimana penyelesaian sengketa ganti rugi lahan Sertifikat Hak Milik No. 00471 pada proyek jalan tol pekanbaru-pangkalan?

### c) Tujuan dan Kegunaan Penelitian

#### 1. Tujuan Penelitian

- a) Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab penundaan ganti rugi pada lahan sertifikat hak milik no. 00471 pada proyek jalan tol pekanbaru-pangkalan.
- b) Untuk mengetahui penyelesaian sengketa ganti rugi lahan sertifikat hak milik no. 00471 pada proyek jalan tol pekanbaru-pangkalan.

#### 2. Kegunaan Penelitian

- a) Untuk menambah pengetahuan penulis, terutama untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang telah penulis peroleh selama perkuliahan.
- b) Sebagai referensi bagi para peneliti berikutnya, khususnya yang melakukan penelitian dengan masalah yang sama sehingga dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan.
- c) Sebagai sumbangan pemikiran penulisan guna menjadi bahan kolektif perpustakaan Universitas Riau.

### d) Kerangka Teori

#### 1. Teori Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Teori penyelesaian sengketa tanah merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kategori atau penggolongan sengketa tanah atau pertentangan yang timbul dalam masyarakat mengenai pertanahan, faktor penyebab terjadinya sengketa dan cara-cara atau strategi yang digunakan untuk mengakhiri sengketa tersebut. Ruang lingkup teori penyelesaian sengketa tanah, meliputi jenis-jenis sengketa, faktor penyebab timbulnya sengketa,

dan strategi dalam penyelesaian sengketa.<sup>11</sup>

Alternatif Penyelesaian Sengketa sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU AAPS).<sup>12</sup>

Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Sedangkan Alternatif penyelesaian sengketa (APS) atau alternative dispute resolution (ADR) merupakan lembaga penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang disepakati oleh para pihak, dengan cara :

- a) Konsultasi  
Konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara suatu pihak tertentu. kebutuhan kliennya tersebut.
- b) Negosiasi  
Negosiasi adalah sarana bagi pihak-pihak yang bersengketa untuk mendiskusikan penyelesaiannya tanpa keterlibatan pihak ketiga.
- c) Mediasi (Mediation)  
Mediasi (penengahan) adalah upaya penyelesaian sengketa nonlitigasi berdasarkan kesepakatan bersama para pihak melalui pihak penengah (mediator) yang bersikap netral dan tidak membuat keputusan, tetapi secara aktif memfasilitasi dialog antar pihak dalam suasana keterbukaan dan kejujuran untuk mencapai mufakat.
- d) Konsiliasi (conciliation)  
Konsiliasi memiliki kemiripan dengan mediasi karena keduanya merupakan cara penyelesaian sengketa melalui perundingan atau

<sup>11</sup> Jushendri, "Juridical Review of Using Criminal Law in Settlement of Land Disputes Based On Government Regulation Number 24 Year 1997 on Land Registration". *Journal Of World Conference*, Vol. 2, No. 3 Mei 2020, hlm. 124.

<sup>12</sup> Priyatna Abdurrasyid, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, PT. Fikahati Aneska, Jakarta, 2022, hlm. 16.

musyawarah dengan bantuan pihak ketiga yang netral. Namun dalam konsiliasi, penengah hanya bertindak sebagai fasilitator yang hanya mempertemukan para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan masalahnya sendiri.

e) **Penilaian Ahli**

Penilaian ahli, merupakan bentuk pendapat ahli yang dapat dipahami dan diterima oleh para pihak yang bersengketa. Dimana pendapat para ahli bertujuan untuk suatu hal yang bersifat teknis sesuai dengan bidang keahliannya.<sup>13</sup>

## 2. Konsep Ganti Rugi

Istilah ganti rugi bermula dari kegiatan pernerintah dalam rangka untuk memperoleh tanah untuk kepentingan pembangunan, yang dilakukan melalui kegiatan pembebasan tanah. Pembebasan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah berdasarkan persetujuan/musyawarah mufakat antara kedua belah pihak, dengan pembayaran ganti rugi sehingga kembali menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara.<sup>14</sup>

Ganti rugi atau ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses pengadaan tanah. Objek pengadaan tanah, yang meliputi:

- a. pemegang hak atas tanah;
- b. pemegang hak pengelolaan;
- c. nadzir, hak untuk wakaf;
- d. pemilik tanah bekas milik adat;
- e. masyarakat hukum adat;
- f. pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
- g. pemegang dasar penguasaan atas tanah;

h. pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah

Bentuk ganti rugi dalam Pasal 36 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah yaitu, pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. permukiman kembali;
- d. kepemilikan saham; atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.<sup>15</sup>

Ganti rugi menurut Pasal 1243 KUHPerdara ada 3 macam yakni: Biaya, rugi, dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur.

Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

## e) Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum yang dilakukan adalah penelitian hukum sosiologis. Penelitian hukum sosiologis lebih diarahkan pada suatu penelitian yang membahas tentang :

- 1) Berlakunya hukum positif
- 2) Pengaruh berlakunya hukum positif terhadap kehidupan masyarakat
- 3) Pengaruh faktor-faktor non hukum terhadap terbentuknya ketentuan-ketentuan hukum positif
- 4) Pengaruh faktor-faktor non hukum terhadap berlakunya ketentuan-ketentuan hukum positif

Selain itu, penelitian sosiologis dapat berupa penelitian yang hendak melihat korelasi antara hukum dengan masyarakat, sehingga mampu mengungkap efektifitas berlakunya hukum dalam masyarakat dan

<sup>13</sup> Frans Hendra, *Hukum Penyelesaian Sengketa, Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 23.

<sup>14</sup> Abdurrahman, *Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1978, hlm. 34.

<sup>15</sup> Pasal 1 Angka 12 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

mengidentifikasi hukum yang tidak tertulis yang berlaku pada masyarakat, kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan, atau sesuai dengan kenyataan hidup dalam masyarakat.<sup>16</sup>

## 2. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam melakukan penelitian, maka penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dengan alasan merupakan instansi berwenang dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 00471 dan pengadaan lahan untuk kepentingan umum pada Proyek Jalan Tol Bangkinang-Pangkalan.

## 3. Populasi dan Sample

### a. Populasi

Populasi merupakan sekumpulan objek yang hendak diteliti.

### b. Sample

Dari populasi yang teridentifikasi, saatnya bagi peneliti untuk menetapkan sampelnya. Sampelnya merupakan bagian dari populasi yang akan dijadikan sebagai objek penelitian.

## 4. Sumber Data

### a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan penelitian yang bersumber dari penelitian kepustakaan yang diperoleh dari Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

### b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini merupakan bahan penelitian yang bersumber dari penelitian para sarjana, buku, jurnal yang berkaitan dengan pokok pembahasan yang akan diteliti.

### c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan-bahan penelitian yang diperoleh melalui kamus, ensiklopedia dan

internet yang berfungsi sebagai pendukung terhadap data primer maupun data sekunder.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

### a. Wawancara

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik wawancara.

### b. Kajian Kepustakaan

Kajian kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan cara mengkaji, menelaah, dan menganalisis literatur-literatur kepustakaan yang memiliki korelasi dengan Penyelesaian Sengketa Ganti Rugi Lahan Sertifikat Hak Milik No. 00471 Pada Proyek Jalan Tol Pekanbaru-Pangkalan.

## 6. Analisis Data

Dalam penelitian hukum ini analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif yaitu data tidak dianalisis dengan menggunakan statistik atau matematika ataupun yang sejenisnya, namun cukup dengan menguraikan secara deskriptif dari data yang diperoleh. Selanjutnya penulis menarik kesimpulan dari yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus.<sup>17</sup>

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Tanah

##### 1. Pengertian Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa adalah suatu penyelesaian perkara yang dilakukan antara salah satu pihak dengan pihak yang lainnya. Penyelesaian sengketa terdiri dari dua cara yaitu melalui Litigasi (pengadilan) dan Non Litigasi (luar pengadilan).<sup>18</sup> Penyelesaian sengketa secara litigasi adalah suatu penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan melalui pengadilan dan mengikuti setiap ketentuan-ketentuan

<sup>16</sup> Dhomiri, *Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Syariah*, Edisi 1, Cet. 1, Sinar Grafika Jakarta, 2017, hlm. 39.

<sup>17</sup> Aslim Rasyad, *Metode Ilmiah, Persiapan Bagi Peneliti*, UNRI Perss, Pekanbaru, 2005, hlm. 20.

<sup>18</sup> Ainum, Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase, *Jurnal Ilmu Manajemen Terapan*, Dinasti Riview, Vol. 2, No. 6 Juli 2021, hlm. 34.

pengadilan, sedangkan penyelesaian sengketa melalui nonlitigasi adalah penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan.<sup>19</sup>

Menurut Pasal 1 angka (1) dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa di luar pengadilan mengenal adanya cara arbitrase yaitu cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

## 2. Mekanisme Penyelesaian Sengketa

### Tanah

Di Indonesia, penyelesaian nonlitigasi ada dua macam, yaitu Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU AAPS).<sup>20</sup> Mekanisme penyelesaian sengketa tersebut meliputi:

#### a. Penyelesaian Sengketa Melalui Litigasi

Prosedur penyelesaian sengketa yudisial, yang sering disebut dengan “litigasi”, adalah prosedur penyelesaian sengketa dalam konteks proses peradilan di mana hakim menjalankan kekuasaan untuk mengatur dan mengambil keputusan.

Litigasi adalah prosedur penyelesaian sengketa yudisial di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan untuk mempertahankan haknya di pengadilan. Hasil akhir dari penyelesaian suatu sengketa melalui proses peradilan adalah putusan yang menunjukkan jalan keluar yang menang. Prosedur sengketa ini bersifat formal dan teknis, menimbulkan kesepakatan menang-kalah, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat diselesaikan, mahal, tidak responsif,

dan menimbulkan permusuhan di antara para pihak yang bersengketa.<sup>21</sup>

#### b. Penyelesaian Sengketa Melalui Non-Litigasi

Dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan, kita telah mengenal adanya Alternative Dispute Resolution (ADR) yang merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Sengketa. Solusi, berdasarkan kesepakatan antara para pihak untuk mengesampingkan sistem peradilan.

Arah perkembangan lembaga ADR adalah menempatkan ADR sebagai first resort, sedangkan pengadilan/peradilan terletak pada barisan terakhir atau sebagai last resort.<sup>22</sup> Alternatif penyelesaian sengketa (APS) atau alternative dispute resolution (ADR) merupakan lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang disepakati oleh para pihak, dengan cara :

##### 1) Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menetapkan bahwa arbitrase (arbiter) adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum berdasarkan kesepakatan arbitrase tertulis antara para Para Pihak yang bersengketa. Arbitrase adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan proses perdamaian yang sesuai atau sebagai aturan untuk menyelesaikan perselisihan untuk mencapai hasil yang spesifik, final dan mengikat.

##### 2) Konsultasi

Dalam kamus besar bahasa Indonesia, pengertian nasehat adalah

<sup>19</sup> Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution & Arbitrase, Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, PT. Ghalia Indonesia, Bogor, 2004, hlm. 49.

<sup>20</sup> *Ibid*

<sup>21</sup> Made Widnyana, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, PT Fikahati Aneska, Jakarta 2009, hlm. 215.

<sup>22</sup> Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

berbagi ide untuk mencapai kesimpulan yang terbaik (tips, saran dan lain sebagainya).<sup>23</sup>

Para klien bebas untuk menggunakan pendapat itu walaupun tidak menggunakannya. Demikian pula mengenai putusan, di sini keputusan seluruhnya di serahkan di tangan klien itu sendiri.<sup>24</sup>

### 3) Negosiasi

Ne Menurut Fucher dan Ury, yang dikutip oleh Nurmaningsih Amriani, negosiasi adalah komunikasi dua arah yang bertujuan untuk mencapai kesepakatan ketika kedua belah pihak memiliki kepentingan yang sama atau berbeda. Hal ini sesuai<sup>25</sup>

### 4) Mediasi

Pengertian mediasi dan mediator ditemukan antara lain dalam ketentuan umum PERMA nomor 1 Tahun 2016 bahwa mediasi adalah suatu cara penyelesaian sengketa melalui tata cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan antara para pihak dengan bantuan seorang mediator, yaitu hakim atau pihak lain yang sebagai pihak netral memiliki sertifikat mediator (dokumen yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung dari lembaga yang terakreditasi MA) yang membantu para pihak dalam proses negosiasi untuk mencapai berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa melanggar atau memaksakan suatu perjanjian.<sup>26</sup>

### 5) Konsiliasi

Konsiliasi adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan musyawarah atau nasihat, yang didampingi/dimediasi oleh para pihak yang bersengketa atau dilakukan sebagai

pihak ketiga yang netral dan bertindak sebagai Konsiliator.<sup>27</sup>

### 6) Penilaian Ahli

Penilaian ahli adalah cara menyelesaikan suatu sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi.<sup>28</sup>

## B. Tinjauan Umum Tentang Ganti Rugi

### 1. Pengertian Ganti Rugi

Ganti Rugi atau Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses Pengadaan Tanah.<sup>29</sup> Namun demikian, maksud dari frasa “penggantian yang layak dan adil” tidak dijelaskan lebih lanjut. Sementara itu, yang dimaksudkan dengan pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah, yang meliputi:<sup>30</sup>

- a. pemegang hak atas tanah;
- b. pemegang hak pengelolaan;
- c. nadzir, hak untuk wakaf;
- d. pemilik tanah bekas milik adat;
- e. masyarakat hukum adat;
- f. pihak yang menguasai tanah negaran dengan itikad baik;
- g. pemegang dasar penguasaan atas tanah;
- h. pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Ganti rugi menurut Pasal 1243 KUHPerdara ada 3 macam yakni: Baiaya, rugi, dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan.<sup>31</sup> Rugi adalah kerugian karena kerusakan

<sup>23</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, 1989, hlm. 457.

<sup>24</sup> Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 3.

<sup>25</sup> Ningrum Ambarsari, “land dispute settlement mediation in the perspective of custom law”, *De Jure Critical Laws Journal*, Vol. 3, No. 2 November 2022, hlm. 97.

<sup>26</sup> Susanti adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternative Penyelesaian Sengketa*, Telaga Ilmu Indonesia: Jakarta, 2009, hlm. 21.

<sup>27</sup> Bambang Sutiyiso, *Penyelesaian Sengketa Bisnis: Solusi dan Antisipasi Bagi Peminat Bisnis Dalam Menghadapi Sengketa Kini dan Mendatang*, Citra Media Hukum, Yogyakarta, 2006, hlm. 92.

<sup>28</sup> Frans Hendra, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 9.

<sup>29</sup> Pasal 1 Angka 12 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

<sup>30</sup> Bernhard Limbong, *op.cit.*, hlm. 187.

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm. 189.

barangbarang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.<sup>32</sup>

## 2. Sistem Pengaturan Ganti Rugi Oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan kibatnya hukum perdata di Indonesia, termasuk bagi kibat hukum yang berkenaan dengan perbuatan melawan hukum, mengatur kerugian dan ganti rugi dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum dengan dua (2) pendekatan sebagai berikut:

a. Ganti rugi umum

b. ganti rugi khusus

Yang dimaksud ganti rugi umum dalam hal ini adalah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus, baik untuk kasus-kasus wanprestasi kontrak; maupun kasus-kasus yang berkenaan dengan perikatan lainnya, termasuk karena perbuatan melawan hukum. Selain dari ganti rugi umum yang diatur mulai dari Pasal 1243 KUHPerdata, KUHPerdata juga mengatur ganti rugi khusus, yakni ganti rugi khusus terhadap kerugian yang timbul dari perikatan-perikatan tertentu. Dalam hubungan dengan ganti rugi yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum.<sup>33</sup>

## 3. Aspek Ganti Rugi

Dalam melakukan pembayaran ganti kerugian dalam hal pelepasan hak atas tanah, pemerintah perlu memerhatikan aspek-aspek berikut ini, yakni:

a. Kesebandingan

b. Layak

c. Perhitungan Cermat

Perhitungan harus cermat, termasuk di dalamnya penggunaan waktu, nilai, dan derajat.<sup>34</sup>

## 4. Prosedur Ganti Kerugian

a. Penilaian Ganti Kerugian

Pada Undang-Undang No 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 31 sampai dengan Pasal 39. Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada Pasal 31 Ayat (1) Undang-Undang No 2 Tahun 2012 untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah. Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 Ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.

b. Pemberian Ganti Kerugian

Pada Pasal 41 sampai 44 Undang-Undang No 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak. Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung.

## 5. Asas-Asas Ganti Rugi

Menurut Sumardjono, perihal prinsip-prinsip hukum yang perlu diakomodasi dalam Peraturan Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah harus dilaksanakan sesuai dengan asas-asas sebagai berikut:

1) Asas Kesepakatan

<sup>32</sup> Dhomiri, *Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 39.

<sup>33</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm. 136.

<sup>34</sup> Tatit, *Pelaksanaan Penetapan Ganti Rugi dan Bentuk Pengawasan Panitia Pendaan Tanah pada Proyek Pembangunan Terminal Bumiayu*, Tesis, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2007, hlm. 45.

- 2) Asas Kemanfaatan
- 3) Asas Keadilan
- 4) Asas Kepastian
- 5) Asas Keterbukaan
- 6) Asas Keikutsertaan
- 7) Asas Kesetaraan
- 8) Minimalisasi Dampak dan Kelangsungan Kesejahteraan Sosial Ekonomi.<sup>35</sup>

### **BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN**

#### **A. Gambaran Umum Kabupaten Kampar**

##### **1. Sejarah Singkat Kabupaten Kampar**

Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Militer Sumatera Tengah Nomor:10/GM/STE/49 tanggal 9 Nopember 1949, Kabupaten Kampar merupakan salah satu Daerah Tingkat II di Provinsi Riau yang terdiri dari Kawedanaan Palalawan, Pasir Pangarayan, Bangkinang dan Pekanbaru Luar Kota dengan ibu kota Pekanbaru. Kemudian berdasarkan Undang-undang No. 12 tahun 1956 ibukota Kabupaten Kampar dipindahkan ke Bangkinang dan baru terlaksana tanggal 6 Juni 1967.<sup>36</sup>

##### **2. Keadaan Geografis**

- a) Utara – Kota Pekanbaru, Kabupaten Siak
- b) Selatan – Kabupaten Kuantan Singingi
- c) Barat – Kabupaten Rokan Hulu dan Provinsi Sumatera Barat
- d) Timur – Kabupaten Pelalawan dan Kabupaten Siak.<sup>37</sup>

##### **3. Keadaan Demografi**

Penduduk Kabupaten Kampar berdasarkan proyeksi penduduk tahun 2015 sebanyak 793.005 jiwa yang terdiri atas 407.228 jiwa (51,3 persen) penduduk laki-laki dan 385.777 jiwa (48,6 persen) penduduk perempuan.

#### **4. Perekonomian**

Pertumbuhan ekonomi tertinggi dicapai oleh kategori jasa perusahaan sebesar 9,95 persen. Sedangkan kategori ekonomi PDRB yang lain pada tahun 2014 mencatat pertumbuhan yang positif kecuali sub kategori kehutanan dan sub kategori pertambangan minyak bumi.

#### **5. Proyek Jalan Tol Bangkinang- Pangkalan**

Proyek jalan Tol Bangkinang-Pangkalan ditargetkan tuntas pada 2023 mendatang. Bahwa proyek pembangunan jalan Tol Bangkinang-Pangkalan Tahap I yaitu dengan panjang 24,7 km penetapan lokasinya (penlok) sampai di Desa Tanjung Alai, Kecamatan XIII Koto Kampar, Kabupaten Kampar, saat ini telah mencapai progres lahan sebesar 18,5% dan progres konstruksi sebesar 53,5%.

Permohonan pembebasan Kawasan hutan telah diperoleh SK Menteri LHK Tentang Persetujuan Kawasan Hutan untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Ruas Bangkinang-Pangkalan Tahap I Seluas 96 Ha. Sedangkan sisa lahan yang masuk kawasan hutan terdapat 10 Km atau 44 persen.<sup>38</sup>

#### **B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar**

##### **1. Sejarah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia**

Pada era 1060 sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Badan Pertanahan Nasional

<sup>35</sup> Pasal 31 Ayat (1) Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

<sup>36</sup> <https://repository.uir.ac.id/3816/7/bab4.pdf>, diakses, tanggal, 10 Februari 2018.

<sup>37</sup> <https://www.riauonline.co.id/riau/read/2021/12/21/sejarah-singkat-kabupaten-kampar> diakses, tanggal 21 Desember 2021.

<sup>38</sup> <https://www.kominfosandi.kamparkab.go.id/sekilas-diskominfotik>. diakses, tanggal, 15 Oktober 2016.

mengalami beberapa kali pergantian pengausaan dalam hal ini kelembagaan tentunya masalah tersebut berpengaruh pada proses pengambilan kebijakan. Ketika dalam naungan struktur pimpinan pusat sampai pada tingkat kantah, namun ketika dalam naungan Departemen Dalam Negeri hanya melalui Dirjen Agraria sampai ke tingkat kantah. Disamping itu secara kelembagaan Badan Pertanahan Nasional mengalami perubahan struktur kelembagaan yang rentan waktunya sangat pendek.<sup>39</sup>

#### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN**

##### **A. Faktor-Faktor Penundaan Ganti Rugi Pada Lahan Sertifikat Hak Milik No. 00471 Pada Proyek Jalan Tol Pekanbaru-Pangkalan**

###### **1. Lahan Sertifikat Hak Milik No. 00471 pada Proyek Jalan Tol Pekanbaru-Pangkalan dinyatakan masuk dalam Kawasan Hutan Produksi yang dapat diKonversi (HPK)**

Secara garis besar tata cara pemberian ganti kerugian berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam kelompok peraturan lama dapat dibedakan menjadi dua, yakni dengan pemberian ganti kerugian secara langsung maupun secara tidak langsung.

Pemberian ganti kerugian secara langsung merupakan pemberian ganti kerugian yang langsung diberikan oleh panitia pengadaan tanah kepada pihak yang berhak setelah memperoleh kata sepakat mengenai besaran dan

bentuk ganti kerugian dalam musyawarah disertai dengan Berita Acara Penyerahan Ganti Kerugian.<sup>40</sup>

Berdasarkan dari hasil survei yang dilakukan oleh pihak Tim Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, dinyatakan bahwa letak tanah Sertifikat Hak Milik No. 00471 yang berlokasi di Desa Silam, Kabupaten Kampar berada pada 2 (dua) kedudukan yaitu pertama merupakan lahan perseorangan yang dimiliki an Sabar dan kedua merupakan kawasan hutan yang dimiliki oleh negara sebagai pemilik yang dimana lahan tersebut masuk dalam kawasan Hutan Produksi yang dapat diKonversi.<sup>41</sup>

###### **2. Proses Pendataan Kembali untuk Pencairan Ganti Rugi Sertifikat Hak Milik No. 00471 pada proyek Jalan Tol Pekanbaru-Pangkalan**

Pada tanggal 8 dan 9 September 2021 dilakukan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian pengadaan tanah jalan Tol Bangkinang-Pangkalan di Desa Empat Balai dan Desa Silam Kecamatan Kuok, Kabupaten Kampar.

Dalam Musyawarah tersebut lahan Sertifikat Hak Milik No. 00471 nama pemegang hak an Bapak Sabar dinyatakan mendapat ganti rugi sebesar Rp. 152. 108. 300,00 (seratus lima

<sup>39</sup> <https://www.kreasiprimaland.com/2021/05/29/sejarah-dan-profile-badan-pertanahan-nasional-bpn>, diakses, tanggal 29 Mei 2021

<sup>40</sup> Suyanto, *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Jakad Publishing, Surabaya, 2020, hlm. 83.

<sup>41</sup> Adytya, *Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Berkeadilan*, Tesis, Program Pascasarjana Universitas Brawijaya, Malang, 2019, hlm. 66.

puluh dua juta seratus delapan ribu tiga ratus rupiah), Surat Penilaian Objek Pengadaan Tanah (Appraisal) Jalan Tol Bangkinang-Pangkalan Desa Silam, Kecamatan Kuok, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau yang diberi keterangan nama pemilik Keluarga Simarmata yang salah satunya yaitu Sertifikat Hak Milik No. 00471 masuk dalam Surat Penilaian Objek Pengadaan Tanah tersebut.<sup>42</sup>

Ganti Rugi atau Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses pengadaan tanah. Namun demikian, maksud dari frasa “penggantian yang layak dan adil” tidak dijelaskan lebih lanjut. Sementara itu, yang dimaksudkan dengan pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.<sup>43</sup>

## **B. Penyelesaian Sengketa Ganti Rugi Lahan Sertifikat Hak Milik No. 00471 pada Proyek Jalan Tol Pekanbaru-Pangkalan**

### **1. Proses Negosiasi oleh Pemilik Sertifikat Hak Milik No. 00471 dengan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar**

Negosiasi merupakan suatu cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan, negosiasi melibatkan dua atau lebih pihak yang berkepentingan. Penyelesaian sengketa ganti rugi lahan SHM No. 00471 dengan melalui negosiasi menemukan titik

terang, dimana BPN bekerja sama dengan KLHK untuk penyesuaian data-data terkait dengan SHM yang masuk ke HPK maka selanjutnya dinyatakan bahwa SHM No. 00471 tidak termasuk kedalam HPK berdasarkan hasil pengecekan yang dilakukan oleh kedua instansi tersebut, maka selanjutnya dilakukan musyawarah.

### **2. Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Bangkinang-Pangkalan**

Pemberian ganti rugi SHM No. 00471 yang disampaikan pada saat musyawarah sesuai dengan surat penilaian objek pengadaan tanah yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilaian Publik DAZ dan REKAN. Tanggal penilaian 25 Agustus 2020 sama dengan tanggal penetapan lokasi Keputusan Gubernur Riau Nomor : Kpts.1289/XIII/2020. Jumlah ganti rugi yang akan diberikan sebesar Rp. 152. 108. 300,00 (seratus lima puluh dua juta seratus delapan ribu tiga ratus rupiah).

Kesepakatan yang terjadi dalam musyawarah ini menentukan besaran nilai dan bentuk kerugian yang disepakati baik itu berbentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham maupun bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak berupa gabungan dari bentuk ganti rugi lainnya. Adanya pengaturan mengenai tata cara pemberian ganti kerugian baik dalam Undang-Undang, Peraturan Presiden maupun Peraturan Kepala BPN, memberikan kepastian hukum pada pihak yang berkepentingan.<sup>44</sup>

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan

<sup>42</sup> Wawancara dengan Pemilik Sertifikat Hak Milik No. 00471, Hari Sabtu, tanggal 10 September 2022, Bertempat di Desa Silam, Kecamatan Kuok, Kabupaten Kampar.

<sup>43</sup> Sugianto dan Leliya, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Sebuah Analisis Dalam Perspektif Hukum dan Dampak Terhadap Perilaku Ekonomi Masyarakat)*, Rajawali, Yogyakarta, 2017, hlm. 68.

<sup>44</sup> Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum telah memuat segala ketentuan mengenai penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.<sup>45</sup>

Penyelesaian sengketa ganti rugi lahan Sertifikat Hak Milik No. 00471 pada proyek jalan Tol Pekanbaru-Pangkalan, dilakukan melalui proses penyelesaian sengketa diluar pengadilan/non litigasi dengan negosiasi yang dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu Pemilik SHM dengan BPN Kabupaten Kampar, selanjutnya dilakukan Musyawarah dalam penetapan ganti rugi terkait dengan SHM No. 00471 yang dinyatakan akan mendapatkan ganti rugi pada musyawarah tersebut.

Penyelesaian sengketa diluar pengadilan di Indonesia harus dilaksanakan secara konsisten dan perlu terus dikembangkan untuk menyelesaikan sengketa-sengketa perdata, untuk menghindari penumpukan perkara di pengadilan, sehingga sengketa-sengketa dapat diselesaikan dengan cepat dan dapat memberikan keputusan win-win solution.<sup>46</sup>

## **BAB IV PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

---

<sup>45</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

<sup>46</sup> <http://www.bpn.go.id/LayananPublik/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan>, diakses, tanggal 26 Januari 2017, Pukul 16.26 Wita

1. Dari hasil penelitian dan pembahasan tentang permasalahan yang penulis kaji, penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

Faktor-faktor penyebab penundaan biaya ganti rugi pada lahan Sertifikat Hak Milik No. 00471 pada proyek jalan Tol Pekanbaru-Pangkalan karena lahan Sertifikat Hak Milik No. 00471 dinyatakan masuk dalam kawasan Hutan Produksi yang dapat Dikonversi, dan perlunya pendataan ulang terhadap pemilik Sertifikat Hak Milik No. 00471.

2. Penyelesaian sengketa ganti rugi lahan Sertifikat Hak Milik No. 00471 telah melalui proses Negosiasi yang dimana Bapak Sabar telah meminta kepada pihak BPN untuk melakukan pengecekan kembali terhadap lokasi lahan yang dimiliki oleh Bapak Sabar dan Sertifikat Hak Milik terhadap lahannya yang telah di tetapkan dan dikeluarkan oleh pihak BPN Kabupaten Kampar sejak tahun 2007, maka dari negosiasi yang dilakukan mendapatkan hasil yang selanjutnya disampaikan pada musyawarah penetapan ganti rugi pengadaan tanah jalan Tol Bangkinang-Pangkalan pada tanggal 8 dan 9 september 2021 di Desa Empat Balai dan Desa Silam Kecamatan Kuok, Kabupaten Kampar. Yaitu menetapkan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 00471 akan mendapatkan ganti rugi sebesar Rp. 152. 108. 300, 00 (seratus lima puluh dua juta seratus depalan ribu tiga ratus rupiah).

### **B. Saran**

1. Berdasarkan kesimpulan yang penulis kemukakan diatas maka saran penulis adalah sebagai berikut : Negara melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional harus bekerja sama dengan Kementerian Lingkungan Hidup dan juga masyarakat yang bersangkutan sebagai bentuk fungsi kontrol terhadap pemerintah untuk memastikan dipenuhinya Hak-Hak Konstitusional warga negara sehingga terciptanya sebuah ketertiban tata ruang yang baik, kepastian hukum,

- serta keadilan bagi masyarakat yang memegang hak-hak atas tanah.
2. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan di Indonesia harus dilaksanakan secara konsisten dan perlu terus dikembangkan untuk menyelesaikan sengketa-sengketa perdata, hal ini juga bertujuan untuk menghindari penumpukan perkara di pengadilan, sehingga sengketa-sengketa dapat diselesaikan dengan cepat dan dapat memberikan keputusan win-win solution.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdurrahman, 1978, Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia, Alumni, Bandung.
- Abdurrasyid, Priyatna, 2002, Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, PT. Fikahati Aneska, Jakarta.
- Aslim Rasyad, 2005, Metode Ilmiah, Persiapan Bagi Peneliti, UNRI Perss, Pekanbaru.
- Djoni Sumardi Gizali, 2018, Hukum Pengadaan Tanah, UII Press, Yogyakarta.
- Fuady, Munir, 2013, Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer), PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hilman Hadikusuma, 1995, Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum, CV. Mandiri Maju, Bandung.
- Made Widnyana, 2009, Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR), PT Fikahati Aneska, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 2019, Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah, CV. Maha Karya Pustaka, Yogyakarta.
- Mukdahir Iskandar Syah, 2015, Pembebasan Tanah Untuk pembangunan Kepentingan Umum, Permata Askara, Jakarta.
- Murad, Rusmadi, 1991, Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Penerbit Alumni, Bandung.
- N.H.T. Siahaan, 2009, Hukum Lingkungan, Pancuran Alam, Jakarta.
- Salim, 2010, Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Suratman, 2013, Metode Penelitian Hukum, Alfabeta, Bandung.
- Urip Santoso, 2006, Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah, Kencana, Jakarta.
- Peter Mahmud, Marzuki, 2008, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, Jakarta.
- Yesmil, Anwar dan Adang, 2009, Sistem Peradilan Pidana, Konsep, Komponen, dan Pelaksanaannya dalam Penegakan Hukum di Indonesia, Widya Padjajaran, Bandung.
- Zaman, Nurus, 2016, Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum Dan Perlindungan Hak Asasi Manusia, PT. Refika Aditama, Bandung.

### B. Jurnal

- Aristya Windiana Pamuncak, 2016, "Perbandingan Ganti Rugi dan Mekanisme Peralihan Menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006". Jurnal Law and Justice, Vol. 1, No. 1.
- Jushendri, 2020, "Juridical Review of Using Criminal Law in Settlement of Land Disputes Based On Government Regulation Number 24 Year 1997 on Land Registration". Journal Of World Conference, Vol. 2, No. 3.
- Wendy Faulkes, 2020, "The modern development of alternative dispute resolution in Australia". australasian dispute resolution journal. Vol. 30, No. 3.
- Sai On Cheung, 1999, "Critical factors affecting the use of alternative dispute resolution processes in construction". International Journal of Project Management, Vol. 17, No. 3.
- Luh Nyoman, Wayan. 2021, Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum. Jurnal Analogi Hukum, Vol. 3, No. 1.

- Bustomi Abuyazid, 2018. Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Jurnal Solusi Hukum, Vol. 16, No. 3.
- Putri Iestari. "Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum di Indonesia berdasarkan Pancasila". Jurnal Hukum, Vol. 1, No. 2, Maret.
- Dhomiri. 2017, "Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Syariah (PMHS), Puslitbang Hukum dan Peradilan Mahkamah Agung". Edisi 1, No.1.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia. Edisi Keempat, Departemen Pendidikan Nasional, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008.
- Ni Made Trisna, "Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata, Jurnal Ilmu Hukum". Vol, 5, No. 1.

### C. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 Tentang Jalan Tol
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

### D. Website

- Dwika, "Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum", <http://hukum.kompasiana.com>., diakses pada 24 Januari 2016. Pukul 13.00 WIB.
- <https://nasional.kompas.com/read/2022/04/16/09132041/jokowi-pamer-pembangunan-jalan-tol-1900-km-dalam-7-tahun?page=all>. Diakses pada tanggal 10 Juni 2022 Pukul 11.10 WIB.
- <https://maritim.go.id/kawal-percepatan-pembebasan-lahan-jalan-tol-ruas/>, diakses pada tanggal 10 Juni 2022 Pukul 11.15 WIB.
- Pembebasan Lahan Tol Bangkinang-Pangkalan Tinggal Proses Ganti Rugi - Cakaplah - Berpikir Berbuat Bercakap, diakses pada 10 Juni 2022 Pukul 11.00 WIB.
- Yanita Petriella, "PP 19 Atur Ganti Rugi Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Umum", <https://ekonomi.bisnis.com/read/20210421/47/1384414/pp-19-atur-ganti-rugi-pembebasan-tanah-untuk-kepentingan-umum>.
- <https://www.atrbpnkotapalu.com/homepage/about/nilai-organisasi.html>, diakses tanggal 12 September 2021.

### E. Wawancara

- Kepala Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar
- Pemilik sertifikat hak milik no. 00471, Desa Silam, Kecamatan Kuok, Kabupaten Kampar