

PEMBERIAN GANTI KERUGIAN TERHADAP HAK ATAS TANAH YANG
DIGUNAKAN SEBAGAI JAMINAN UTANG
(Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak)

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Risa Novia Rahmawati

Nim : 30302000561

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

**PEMBERIAN GANTI KERUGIAN TERHADAP HAK ATAS TANAH
YANG DIGUNAKAN SEBAGAI JAMINAN UTANG
(Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak)**



Diajukan oleh :

Risa Novia Rahmawati

Nim : 30302000561

Telah Disetujui:

Pada tanggal, 13 Desember 2023

Dosen Pembimbing :

Dr. Lathifah Hanim, SH., M.Hum., M.Kn

NIDN : 06-2102-7401

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**PEMBERIAN GANTI KERUGIAN TERHADAP HAK ATAS TANAH YANG
DIGUNAKAN SEBAGAI JAMINAN UTANG
(Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak)**

Dipersiapkan dan disusun oleh

Risa Novia Rahmawati

Nim : 30302000561

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada Tanggal 22 Februari 2024
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,

Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H, M.Hum

NIDN : 06-0504-6702

Anggota

Anggota

Dr. Lathifah Hanim, SH., M.Hum., M.Kn

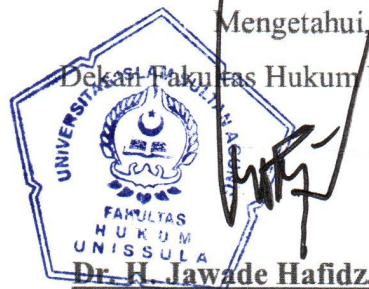
NIDN : 06-2102-7401

Dr. Ira Alia Maerani, S.H, M.H

NIDN : 06-0205-7803

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



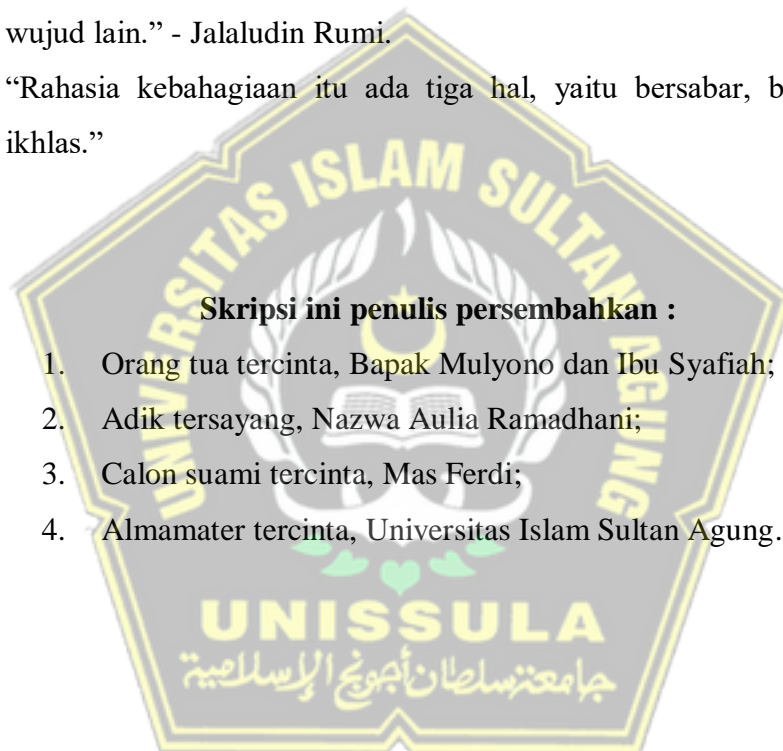
Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H

NIDN : 06-2004-6701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

1. “Allah tidak akan menguji hambanya di luar batas kemampuannya.”
2. "Percayalah kepada Allah ketika segala sesuatu tidak berjalan seperti yang kamu inginkan. Allah telah merencanakan sesuatu yang lebih baik untukmu."
3. “Jangan berduka, apa pun yang hilang darimu akan kembali lagi dalam wujud lain.” - Jalaludin Rumi.
4. “Rahasia kebahagiaan itu ada tiga hal, yaitu bersabar, bersyukur, dan ikhlas.”



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Risa Novia Rahmawati
NIM. : 30302000561
Program Studi : S-1 Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul “PEMBERIAN GANTI KERUGIAN TERHADAP HAK ATAS TANAH YANG DIGUNAKAN SEBAGAI JAMINAN UTANG (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak)” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 17 September 2023

Yang Menyatakan



Risa Novia Rahmawati

NIM. 30302000561

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Risa Novia Rahmawati
NIM. : 30302000561
Program Studi : S-1 Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul :

“PEMBERIAN GANTI KERUGIAN TERHADAP HAK ATAS TANAH YANG DIGUNAKAN SEBAGAI JAMINAN UTANG (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak)”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 17 September 2023
Yang Menyatakan



Risa Novia Rahmawati

NIM. 30302000561

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur kehadiran Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas segala rahmat, hidayah-Nya. Shalawat serta salam semoga terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Atas izin, rahmat, karunia dan kasih sayang Allah SWT sehingga penulis mampu menyelesaikan penelitian hukum dan penulisan skripsi ini dengan judul :

“PEMBERIAN GANTI KERUGIAN TERHADAP HAK ATAS TANAH YANG DIGUNAKAN SEBAGAI JAMINAN UTANG (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak)”

Banyak hambatan dan kendala yang didapatkan penulis sewaktu penyusunan penulisan skripsi ini namun berkat bimbingan, bantuan, dan dukungan dari berbagai pihak, skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Untuk itu diucapkan rasa terima kasih dan penghargaan tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH.,SE.,Akt.,M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Kepada Wakil Dekan I Ibu Dr. Hj. Widayati, SH., MH., dan Wakil Dekan II Bapak Arpangi, SH., M,H;
3. Ibu Dr. Lathifah Hanim, SH., M.Hum., M.Kn selaku dosen pembimbing penulis;
4. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H, M.H selaku dosen wali penulis;

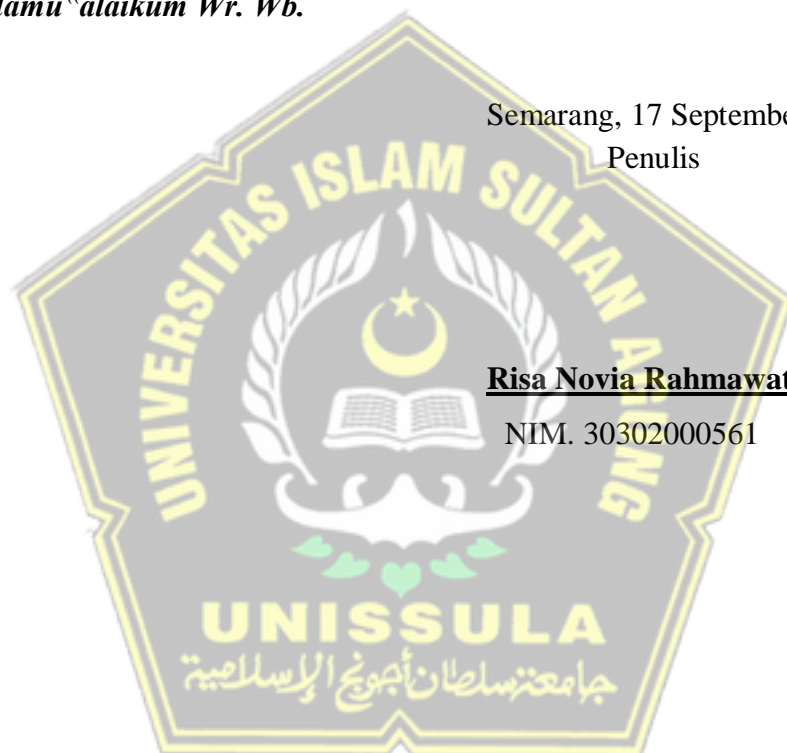
5. Segenap Dosen dan Staf Akademik Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah membantu penulis dalam ilmu yang diberikan selama menempuh S1;
6. Bapak Bambang Irjanto, A. Ptnh, M.M. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak;
7. Ibu Diah Rahmawati, ST. selaku Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Jalan Tol Semarang-Demak, Semarang Harbour dan Semarang ABC beserta Staff;
8. Bapak Sujadi ST, A.Ptnh selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan beserta staff sekaligus menjadi rekan kerja yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis;
9. Orang tua tercinta, Bapak Mulyono dan Ibu Syafiah yang telah melahirkan dan membesarkan serta senantiasa berdoa serta memberikan dukungan baik secara materiil maupun moril. Demikian juga dengan Adikku Nazwa Aulia Ramadhani yang telah mendukung dan memberi semangat;
10. Calon suami tercinta, Mas Ferdi yang telah memberikan dukungan kepada penulis baik secara materiil maupun moril sehingga penulisan hukum ini cepat terselesaikan;
11. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum khususnya angkatan 2020 yang telah mendukung dan memberi semangat kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Maka diharapkan adanya masukan dan saran yang membangun untuk kesempurnaan skripsi ini. Penulis mengucapkan maaf yang sebesar-besarnya apabila dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini terdapat kesalahan yang tidak disengaja, baik dari redaksi kalimat maupun hal lain yang tidak berkenan di hati.

Wassalamu"alaikum Wr. Wb.

Semarang, 17 September 2023

Penulis



Risa Novia Rahmawati

NIM. 30302000561

DAFTAR ISI

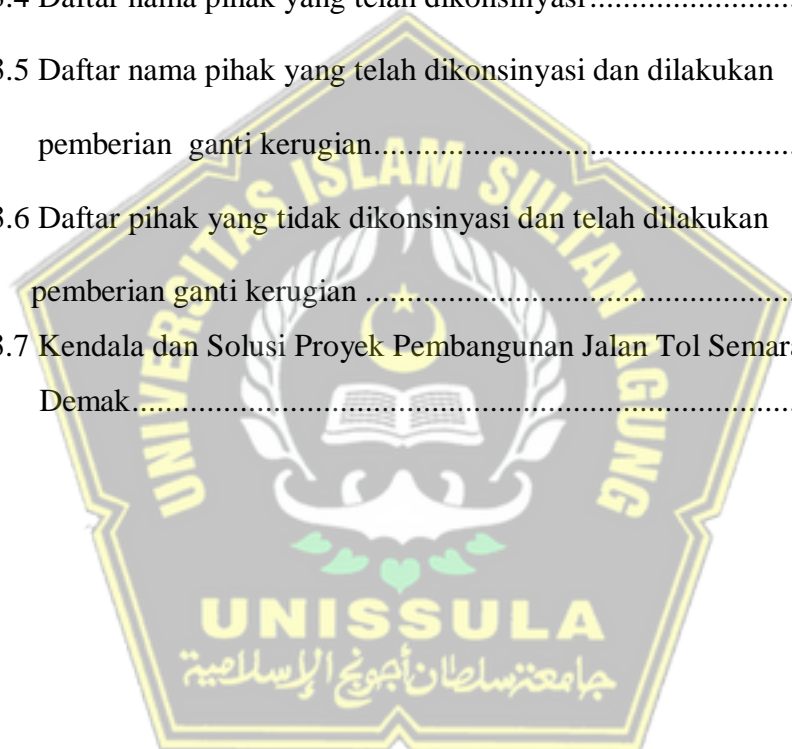
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xiv
ABSTRAK	xv
ABSTRACT	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kegunaan Penelitian	8
E. Terminologi	9
F. Metode Penelitian	15
G. Sistematika Penulisan	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	24
A. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah	24
1. Pengertian Hak Atas Tanah	24

2. Hak-hak atas Tanah di Indonesia	25
3. Perolehan Hak Atas Tanah	26
4. Faktor Penyebab Hapusnya Hak Atas Tanah	28
B. Tinjauan Umum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	31
1. Pengertian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	31
2. Pengertian Kepentingan Umum	35
3. Dasar Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	36
4. Tahapan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	40
C. Tinjauan Umum Ganti Kerugian Atas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	42
1. Pengertian Ganti Kerugian	42
2. Bentuk dan Penilaian Ganti Rugi	44
3. Asas-Asas Ganti Rugi	45
D. Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Islam	46
1. Sistem Pertanahan dalam Islam	46
2. Kepemilikan Tanah dalam Hukum Islam	47
3. Prinsip Pengadaan Tanah dan Ganti Kerugian ditinjau dari Perspektif Hukum Islam	49
E. Tinjauan Umum Hak Tanggungan	53
1. Pengertian Hak Tanggungan	53
2. Dasar Hukum Hak Tanggungan	54
3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	55

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	58
A. Mekanisme Pemberian Ganti Kerugian terhadap Hak Atas Tanah yang digunakan sebagai Jaminan Utang pada Proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak	58
1. Gambaran Umum Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak.....	58
2. Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak	63
3. Mekanisme Pemberian Ganti Kerugian Hak Atas Tanah yang digunakan sebagai Jaminan Utang	71
B. Prosedur Penghapusan Hak Tanggungan terhadap Hak Atas Tanah yang digunakan sebagai Jaminan Utang di Bank	80
C. Kendala dan Solusi Proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak.....	83
1. Kendala dari Proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak	83
2. Solusi Penyelesaian dari Kendala Proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak.....	86
BAB IV PENUTUP.....	88
A. Kesimpulan.....	88
B. Saran	90
DAFTAR PUSTAKA.....	92
LAMPIRAN	95

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Daftar Desa Terkena Jalan Tol Semarang-Demak	63
Tabel 3.2 Daftar Sisa Tanah Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak.....	67
Tabel 3.3 Daftar pihak yang Hak atas Tanahnya dijadikan Jaminan di Bank.....	68
Tabel 3.4 Daftar nama pihak yang telah dikonsinyasi	69
Tabel 3.5 Daftar nama pihak yang telah dikonsinyasi dan dilakukan pemberian ganti kerugian.....	70
Tabel 3.6 Daftar pihak yang tidak dikonsinyasi dan telah dilakukan pemberian ganti kerugian	71
Tabel 3.7 Kendala dan Solusi Proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak.....	87



DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Peta Trase Tol Ruas Semarang–Demak	58
Gambar 3.2 Peta Wilayah Kota Semarang	59
Gambar 3.3 Peta Administrasi Kabupaten Demak	62



ABSTRAK

Kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Jalan Tol Semarang-Demak tentunya sering menemui hambatan-hambatan seperti perbedaan persepsi antara masyarakat dan pemerintah mengenai mekanisme pemberian ganti kerugian terhadap hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan utang yang membuat pembangunan Jalan Tol Semarang Demak menjadi terhambat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme pemberian ganti kerugian khususnya terhadap hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang, mengetahui prosedur penghapusan hak tanggungan terhadap hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang dan kendala serta solusi dalam Proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan hukum yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis, data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer meliputi observasi dan wawancara. Data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Metode pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan dan studi dokumen hukum. Analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif yaitu metode pengolahan data yang dilakukan secara mendalam terhadap hasil data dari wawancara, observasi, atau literatur dengan menjawab pertanyaan yang diajukan selama pengumpulan data.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah mekanisme pemberian ganti kerugian terhadap bidang tanah yang dijadikan jaminan utang pada proyek pembangunan Jalan Tol Semarang Demak dimulai dengan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian dengan pihak yang berhak kemudian penitipan uang ganti rugi ke Pengadilan Negeri Demak hingga pemberian uang ganti kerugian setelah pihak yang berhak melunasi utang tersebut. Prosedur penghapusan hak tanggungan yaitu pemohon membuat pengajuan berkas permohonan penghapusan hak tanggungan kemudian pihak dari Kantor Pertanahan setempat memeriksa kelengkapan berkas, apabila berkas sudah lengkap maka pemohon diminta untuk membayar biaya administrasi sesuai dengan ketentuan kemudian pihak dari Kantor Pertanahan melakukan penghapusan hak tanggungan pada sertipikat dan buku tanah. Kendala-kendala pada Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak yaitu perbedaan persepsi antara masyarakat dengan pemerintah, masyarakat tidak sepakat dengan besaran nilai ganti kerugian dan adanya tanah musnah. Solusi atas kendala tersebut yaitu melakukan sosialisasi dan membuka forum pertanyaan, melakukan permohonan keberatan besaran ganti rugi sesuai dengan peraturan yang berlaku dan menciptakan payung hukum atas adanya tanah musnah dengan memperhatikan aspek keadilan dan kesejahteraan bagi masyarakat yang terdampak Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak.

Kata Kunci : Ganti Rugi, Hak Atas Tanah, Jaminan Utang, Tol Semarang-Demak

ABSTRACT

Land acquisition activities for the construction of the Semarang-Demak Toll Road for public purposes often encounter obstacles such as differences in perception between the community and the government regarding the mechanism for providing compensation for land rights used as debt collateral which hampers the construction of the Semarang Demak Toll Road. This research aims to find out the mechanism for providing compensation, especially for land rights that are used as collateral for debt, to find out the procedure for eliminating mortgage rights for land rights that are used as debt collateral and the obstacles and solutions in the Semarang Demak Toll Road Construction Project.

This research uses an empirical juridical legal approach with analytical descriptive research specifications, the data used is primary data and secondary data. Primary data includes observations and interviews. Secondary data includes primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Data collection methods use library research and legal document study. The data analysis used is qualitative data analysis, namely a data processing method that is carried out in depth on the results of data from interviews, observations, or literature by answering questions asked during data collection.

The research results obtained are that the mechanism for providing compensation for land parcels used as collateral for debts in the Semarang Demak Toll Road construction project is carried out by deliberation to determine the form of compensation with the parties who are entitled to it, then depositing the compensation money with the Demak District Court until the compensation money is given after the parties who has the right to pay off the debt. The procedure for removing mortgage rights is that the applicant submits a file requesting the removal of mortgage rights, then the local Land Office checks the completeness of the files, if the files are complete, the applicant is asked to pay an administration fee in accordance with the provisions, then the Land Office removes the mortgage rights on the certificate and book. land. The obstacles to the construction of the Semarang Demak Toll Road are differences in perception between the community and the government, the community does not agree on the amount of compensation and the existence of destroyed land. The solution to these obstacles is to carry out outreach and open a forum for questions, request objections to the amount of compensation in accordance with applicable regulations and create a legal umbrella for the existence of destroyed land by paying attention to aspects of justice and welfare for the people affected by the Semarang Demak Toll Road Construction.

Keywords: Compensation, Land Rights, Debt Guarantee, Semarang-Demak Toll Road

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum. Hal tersebut diterangkan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) bahwasannya :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Diterangkan pula dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bahwasannya :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”

Berdasarkan pengertian di atas, maka yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi yang berada diatas sekali yang dikuasai oleh negara dan dapat diberikan baik secara pribadi maupun bersama-sama dalam bentuk hak atas tanah yang dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Bagi setiap makhluk hidup tanah menjadi hal yang sangat pokok dan penting. Manusia, hewan dan tumbuhan membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan tempat berpijak. Bagi manusia, tanah berfungsi sebagai sumber dari penghidupan mereka seperti mencari nafkah melalui usaha perkebunan dan pertanian. Dilihat dari hal tersebut, tanah menjadi suatu objek penggerak ekonomi bagi manusia maupun negara yang memiliki fungsi untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemanfaatan bersama. Pemanfaatan tanah oleh manusia yang semakin banyak dapat menimbulkan permasalahan karena jumlah tanah yang semakin berkurang namun semakin banyaknya aktivitas yang dilakukan oleh manusia.

Meningkatnya aktivitas manusia harus dibarengi dengan peningkatan pembangunan infrastruktur guna mendorong aktivitas manusia agar berjalan lebih efektif dan efisien. Pembangunan infrastruktur memberikan peranan yang sangat penting untuk memacu pertumbuhan ekonomi, baik di tingkat nasional maupun daerah, serta mengurangi pengangguran, mengentaskan kemiskinan, meningkatkan kesejahteraan rakyat dan untuk kepentingan umum. Tanah menjadi hal yang paling mendasar dalam pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum seperti dalam pembangunan jalan tol, pelebaran jalan, pembuatan jembatan dan lain sebagainya. Maka dari itu pemerintah harus melakukan pengadaan tanah terlebih dahulu sebelum pembangunan infrastruktur dilaksanakan. Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah dalam rangka memperoleh tanah untuk berbagai

kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum¹. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan melalui beberapa tahapan, yaitu tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil Penyelenggaraan pengadaan tanah². Diterangkan dalam pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) bahwasannya :

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang”.

Ketika pemerintah hendak melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka pemerintah harus memperhatikan mekanisme yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilaksanakan berlandaskan asas:

1. Kemanusiaan;
2. Keadilan
3. Kemanfaatan
4. Kepastian

¹ Maria S. W. Sumardjono, 2008, *Tanah : Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hal. 280.

² <https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar/article/view/1192>, *Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, diakses tanggal 11 September 2023

5. Keterbukaan
6. Kesepakatan
7. Keikutsertaan
8. Kesejahteraan
9. Keberlanjutan
10. Keselarasan

Selain memperhatikan asas-asas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga harus berlandaskan prinsip-prinsip sebagai berikut :³

1. Penghormatan terhadap hak-hak rakyat (Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2006, Pasal 36 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang HAM)
2. Pemberian ganti kerugian yang layak, yaitu pemberian kompensasi yang sepadan bahkan lebih maju (kehidupan yang lebih baik) kepada bekas pemilik berupa: ganti rugi terhadap hak atas tanah; bangunan; tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dan mempunyai nilai ekonomis (Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2006, Pasal 36 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang HAM)
3. Pelaksanaan musyawarah, yaitu proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah

³ Mulyadi, 2017, *Asas dan Prinsip Pengadaan Tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Varia Hukum. Edisi Nomor XXXVIII Tahun XXIX

atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah (Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2006, Pasal 36 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang HAM).

4. Kesesuaian RTRW: Bahwa pembangunan untuk kepentingan umum harus sesuai dengan zona dalam kawasan budi daya serta kawasan lindung, dan menjunjung tinggi nilai-nilai kemampuan tanah (Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2006, Pasal 39 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang HAM).

Dalam rangka mempercepat pembangunan infrastruktur, pemerintah menetapkan proyek pembangunan infrastruktur yang dianggap memiliki urgensi tinggi yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional. Dari daftar Proyek Strategis Nasional (PSN) tersebut, salah satu di antaranya adalah proyek pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak. Dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Jalan Tol Semarang-Demak tentunya sering menemui hambatan-hambatan seperti pihak yang berhak menolak besaran uang ganti kerugian, nilai ganti rugi dianggap terlalu rendah dan lain sebagainya. Dalam hal pihak yang berhak menolak besaran uang ganti kerugian maka uang ganti kerugian akan dilakukan penitipan ke Pengadilan Negeri setempat. Hal ini diatur dalam

Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dijelaskan bahwa *“Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat”*. Adapun penitipan uang ganti kerugian di Pengadilan Negeri setempat juga dilakukan terhadap :

- a. Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
- b. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian:
 1. sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
 2. masih dipersengketakan kepemilikannya;
 3. diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
 4. menjadi jaminan di bank.⁴

Salah satu alasan dititipkannya uang ganti kerugian ke Pengadilan Negeri setempat adalah objek pengadaan tanah menjadi jaminan di bank. Dalam hal ini, instansi yang mengurus tanah memberikan uang ganti kerugian kepada pihak yang berhak, namun karena objek pengadaan tanah masih menjadi jaminan di bank sebab masih ada utang yang belum dilunasi oleh pihak yang berhak maka uang ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat dan dapat diambil apabila hak tanggungan yang melekat pada objek pengadaan tanah tersebut telah dihapus/lunas dan tentunya harus sesuai dengan mekanisme peraturan yang berlaku.

⁴ Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Kurangnya pemahaman masyarakat mengenai mekanisme pemberian ganti kerugian bagi pembangunan untuk kepentingan umum khususnya terhadap hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan utang membuat pembangunan bagi kepentingan umum menjadi terhambat. Maka dari itu perlu dilakukan persamaan persepsi antara masyarakat dan pihak pemerintah agar kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum berjalan dengan lancar.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian hukum dengan judul : **PEMBERIAN GANTI KERUGIAN TERHADAP HAK ATAS TANAH YANG DIGUNAKAN SEBAGAI JAMINAN UTANG (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah digambarkan dalam latar belakang permasalahan, maka penulis menarik beberapa rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana mekanisme pemberian ganti kerugian terhadap hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan utang pada Proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak?
2. Bagaimana prosedur penghapusan hak tanggungan terhadap hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan utang di bank?
3. Apa saja kendala dan solusi selama proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak berlangsung ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui mekanisme pemberian ganti kerugian terhadap hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan utang pada Proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak.
2. Untuk mengetahui prosedur penghapusan hak tanggungan terhadap hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan utang di bank.
3. Untuk mengetahui kendala dan solusi selama proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak berlangsung.

D. Kegunaan Penelitian

Dengan dilakukannya penelitian hukum mengenai pemberian ganti kerugian terhadap hak atas tanah yang dijadikan jaminan hutang pada Proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak, hasil penelitian diharapkan tidak hanya berguna untuk penulis saja melainkan dapat berguna untuk semua pihak seperti pembaca maupun instansi terkait. Maka dari itu, kegunaan dari penelitian hukum ini adalah sebagai berikut :

1. Kegunaan teoritis
 - a. Sebagai bagian dalam perkembangan kajian-kajian yang digunakan dalam permasalahan hukum khususnya hukum agraria dalam hal pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
 - b. Sebagai bahan pertimbangan dalam proses rencana pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

2. Kegunaan praktis

- a. Bagi penulis, penelitian ini digunakan sebagai jawaban atas permasalahan yang dibahas dan untuk menambah pengetahuan serta wawasan penulis dalam pencapaian selama masa perkuliahan berlangsung sekaligus untuk memenuhi salah satu syarat guna menempuh ujian sarjana di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- b. Bagi pemerintah atau instansi terkait, diharapkan dapat memberikan referensi dalam rencana kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- c. Bagi pembaca, diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan wawasan dari penulis mengenai hal-hal yang terkait dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Selain itu juga dapat memberikan informasi mengenai hukum agraria khususnya dalam hal pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

E. Terminologi

Terminologi disebut juga peristilahan yang merupakan arti kata maupun kalimat yang terkandung dalam judul penelitian. Dalam penelitian ini, penulis mengangkat judul **“Pemberian Ganti Kerugian Terhadap Hak Atas Tanah Yang Digunakan Sebagai Jaminan Utang (Studi Kasus**

Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak)”. Berdasarkan judul tersebut, maka penjelasan arti dari judul adalah sebagai berikut :

1. Pemberian

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pemberian adalah sesuatu yang diberikan; sesuatu yang didapat dari orang lain (karena diberi); dan proses, cara, perbuatan memberi atau memberikan. Menurut konsep Marcel Mauss pemberian adalah bagian dari sistem tukar menukar yang saling mengimbangi di mana kehormatan dari si pemberi dan si penerima terlibat didalamnya⁵.

2. Ganti Kerugian

Pengertian kerugian menurut R. Setiawan, adalah kerugian nyata yang terjadi karena wanprestasi. Adapun besarnya kerugian ditentukan dengan membandingkan keadaan kekayaan setelah wanprestasi dengan keadaan jika sekiranya tidak terjadi wanprestasi⁶. Pihak yang mengalami kerugian haruslah mendapatkan ganti kerugian. Hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 1236 KUHPerdara yang berbunyi :

“Si berutang adalah berwajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak si berutang mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau telah tidak merawatnya sepatutnya guna menyelamatkannya”.

⁵ Makna Pemberian dalam Kehidupan Jepang, <http://repository.unsada.ac.id/2933/> diakses pada 06 September 2023, pukul 19.26 WIB

⁶ R. Setiawan, 1977, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, hal. 17.

Ganti kerugian dalam konsep hukum perdata dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum. Setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian.

3. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihakinya. Hak penguasaan atas tanah merupakan hubungan hukum yang konkret jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang hak. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam pasal 16 jo pasal 53 UUPA, Hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) antara lain :⁷

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan

⁷ Hak Atas Tanah, https://id.wikipedia.org/wiki/Hak_atas_tanah diakses pada tanggal 06 September 2023, pukul 19.44 WIB

- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 53.

4. Jaminan Utang

Jaminan adalah aset atau barang-barang berharga milik debitur (penerima pinjaman) yang diberikan kepada kreditur (pemberi pinjaman) untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perjanjian. Jaminan dibagi menjadi 2 jenis yaitu ⁸:

- a. Jaminan Umum, jaminan umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara bahwasannya semua barang yang dimiliki oleh pehutang, baik yang bergerak atau tidak bergerak, saat ini atau yang akan datang, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

- b. Jaminan Khusus

Secara umum, jaminan khusus terbagi menjadi 2 jenis yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan dibagi dalam 4 jenis yaitu gadai, hak tanggungan, jaminan fidusia, dan hipotek. Sedangkan jaminan perorangan adalah penanggungan, artinya jaminan perorangan ini mengikatkan seseorang (pihak ketiga) dimana apabila debitur

⁸ Jaminan-jaminan Utang dalam Hukum Indonesia, <https://fjp-law.com/id/jaminan-jaminan-utang-dalam-hukum-indonesia/> diakses pada tanggal 06 September 2023, pukul 20.09 WIB

lalai dan tidak dapat melunasi utangnya maka pihak ketiga ini yang akan melunasi hutang tersebut.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Utang adalah uang yang dipinjam dari orang lain. Utang juga diartikan sebagai suatu pinjaman dana baik dalam bentuk tunai atau surat berharga yang digunakan untuk membeli barang atau jasa sebagai pemenuhan kebutuhan dan harus dikembalikan dalam jangka waktu tertentu.

Jaminan utang merupakan salah satu perlindungan bagi kreditur yang dijamin oleh undang-undang apabila debitur lalai dan tidak mampu melunasi utangnya. Jaminan akan digunakan untuk menjamin bahwa kreditur akan menyelesaikan kewajiban pembayaran utang.

5. Pembangunan

Menurut Bintoro Tjokroamidjojo, Pembangunan merupakan suatu proses perubahan sosial berencana, karena meliputi berbagai dimensi untuk mengusahakan kemajuan dalam kesejahteraan ekonomi, modernisasi, pembangunan bangsa, wawasan lingkungan dan bahkan peningkatan kualitas manusia untuk memperbaiki kualitas hidupnya.

Pembangunan sebenarnya meliputi dua unsur pokok: pertama, masalah materi yang mau dihasilkan dan dibagi, dan kedua, masalah manusia yang menjadi pengambil inisiatif, yang menjadi manusia

pembangun. Bagaimanapun juga, pembangunan pada akhirnya harus ditujukan pada pembangunan manusia; manusia yang dibangun adalah manusia yang kreatif, dan untuk bisa kreatif ini manusia harus merasa bahagia, aman, dan bebas dari rasa takut. Pembangunan tidak hanya berurusan dengan produksi dan distribusi barang-barang material; pembangunan harus menciptakan kondisikondisi manusia bisa mengembangkan kreativitasnya⁹.

6. Jalan Tol Semarang-Demak

Jalan Tol Semarang-Demak merupakan salah satu Proyek Strategis Nasional (PSN) dengan panjang 26,7 (dua puluh enam koma tujuh) KM yang terintegrasi dengan tanggul laut kota Semarang. Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak terbagi menjadi 2 seksi yaitu :

1. Seksi 1 : Kota Semarang meliputi ; Kelurahan Terboyo Wetan, Terboyo Kulon dan Tirtomulyo Kecamatan Genuk.
2. Seksi 2 : Kabupaten Demak
 - a. Kec. Sayung: Desa Sriwulan, Bedono, Purwosari, Sidogemah, Sayung. Loireng & Tambakroto
 - b. Kec. Karangtengah: Desa Batu, Wonokerto, Kedunguter, Dukun, Karangsari, Pulosari & Grogol
 - c. Kec. Wonosalam: Desa Karangrejo, Wonosalam & Kendaldoyong

⁹ Budiman, Arief. 1996, *Teori Pembangunan Dunia Ketiga*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

d. Kec. Demak Kota: Kel. Kadilangu

F. Metode Penelitian

Menurut Sugiyono, Pengertian metode penelitian adalah cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dapat dideskripsikan, dibuktikan, dikembangkan dan ditemukan pengetahuan, teori, untuk memahami, memecahkan, dan mengantisipasi masalah dalam kehidupan manusia. Berikut merupakan metode penelitian yang digunakan penulis :

1. Metode Pendekatan

Dalam penulisan hukum yang berjudul Pemberian Ganti Kerugian Terhadap Hak atas Tanah yang Digunakan Sebagai Jaminan Utang (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak), penulis menggunakan metode pendekatan penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris merupakan penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara langsung pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat¹⁰. Pada saat penelitian, penulis akan menggabungkan antara peraturan-peraturan hukum terkait dengan data yang diperoleh secara langsung baik dari narasumber maupun responden yang berkaitan dengan permasalahan.

2. Spesifikasi Penelitian

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, 2004 "*Hukum dan Penelitian Hukum*", Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 134.

Dalam metode pendekatan, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Sehubungan dengan hal tersebut maka spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Penelitian bersifat deskriptif analitis dilakukan dengan menalisis dan mendeskripsikan secara rinci, sistematis dan menyeluruh terhadap data-data di lapangan yang berhubungan dengan Pemberian Ganti Kerugian Terhadap Hak atas Tanah yang Digunakan Sebagai Jaminan Utang (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak) yang kemudian akan dikaitkan dengan peraturan hukum yang berlaku.

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis dan sumber data berupa data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari objek yang diteliti oleh orang atau organisasi yang sedang melakukan penelitian seperti data hasil wawancara langsung, hasil survei, dan kuesioner terhadap responden. Dalam penelitian ini penulis memperoleh data primer dari keterangan hasil wawancara yang dilakukan dengan pihak terkait seperti pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Demak yang merupakan Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah dan Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Jalan Tol Semarang Demak selaku instansi yang memerlukan tanah.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepastakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian¹¹. Kegunaan dari data sekunder ini adalah untuk mendukung informasi primer yang telah diperoleh baik berupa pendapat para ahli, peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, artikel dan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum paling utama yang mempunyai otoritas meliputi peraturan perundang-undangan dan dokumen resmi terkait dengan permasalahan.¹²

Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia

Tahun 1945;

b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

Tanggung atas Tanah Beserta Benda-Benda yang

Berkaitan dengan Tanah;

¹¹ Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 156.

¹² I Ketut Suardita, 2017, *Pengenalan Bahan Hukum (PBH) Hukum Administrasi Negara Bagi Mahasiswa Semester 1 Fakultas Hukum Universitas Udayana*

- d. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- e. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- g. Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional;
- h. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- i. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2017 tentang Tata Cara Penghapusan Dokumen Hak

Tanggungjawab Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;

j. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021;

k. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini meliputi buku-buku, jurnal, artikel, hasil penelitian baik skripsi, tesis maupun disertasi untuk memberikan penjelasan dan petunjuk atas bahan hukum primer yang digunakan.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier digunakan untuk memberikan informasi tambahan sebagai petunjuk dan penjelasan lebih lanjut terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun bahan hukum tersier dalam penelitian ini diperoleh dari Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, Ensiklopedia, dan website hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dilakukan untuk mengumpulkan informasi dan data-data yang terkait dengan permasalahan yang akan dijadikan sebagai fakta pendukung dalam penelitian ini. Dalam penelitian ini penulis mengumpulkan data dengan menggunakan metode sebagai berikut :

a. Wawancara

Dalam penelitian ini, penulis akan mengumpulkan data menggunakan metode wawancara. Metode wawancara mengharuskan penulis untuk bertemu dan berinteraksi langsung dengan subjek kajian (responden) agar dapat mencapai tujuan dan data yang diperoleh akurat sesuai fakta di lapangan yang kemudian hasil wawancara mentah ini akan diolah oleh penulis. Menurut **Anas Sudijono**, wawancara adalah teknik pengumpulan data yang digunakan untuk mengumpulkan keterangan. Kegiatan tersebut dilaksanakan dengan melakukan tanya jawab lisan secara sepihak, berhadapan muka, dan memiliki tujuan tertentu. Adapun wawancara akan dilakukan dengan pihak dari Kantor Pertanahan Kabupaten Demak yang merupakan Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah dan Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Jalan Tol Semarang Demak selaku instansi yang memerlukan tanah.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan bertujuan untuk mendapatkan informasi lebih lanjut guna melengkapi data dalam penelitian ini, maka penulis

menggunakan metode studi kepustakaan. Studi kepustakaan menurut Nazir adalah teknik pengumpulan data dengan melakukan penelaahan terhadap buku, literatur, catatan, serta berbagai laporan yang berkaitan dengan masalah yang ingin dipecahkan. Data-data yang diperoleh dari studi kepustakaan ini digunakan untuk menunjang data dari hasil wawancara.

5. Lokasi dan Subyek Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat dimana penelitian ini akan dilakukan. Lokasi penelitian ini sangat penting dalam sebuah penelitian karena dengan ditetapkannya lokasi penelitian maka objek dan tujuan sudah ditetapkan sehingga membantu penulis dalam melakukan penelitian. Berdasarkan judul yang diambil dalam penelitian ini, penulis melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Kantor Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Jalan Tol Semarang Demak. Hal ini dikarenakan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak merupakan lembaga pemerintahan yang termasuk tim pelaksana dalam pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak dan Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Jalan Tol Semarang Demak selaku instansi yang memerlukan tanah.

Menurut wikipedia, subyek penelitian adalah pihak-pihak yang dijadikan sebagai sampel dalam sebuah penelitian. Subyek penelitian dalam penelitian ini yaitu pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Jalan Tol Semarang Demak.

6. Metode Analisis Data

Berdasarkan pendekatan penelitian, sumber, jenis dan metode pengumpulan data yang digunakan serta spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis maka penulis menggunakan metode analisis data kualitatif. Analisis data secara kualitatif merupakan metode pengolahan data yang dilakukan secara mendalam terhadap hasil data dari wawancara, observasi, atau literatur dengan menjawab pertanyaan yang diajukan selama pengumpulan data. Dalam penelitian ini, penulis akan mengolah data hasil wawancara yang dilakukan dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Demak kemudian data-data tersebut akan diolah dan dianalisis secara kualitatif yang disajikan dalam bentuk teks untuk memberikan gambaran dan penjelasan menyeluruh kepada pembaca terkait Pemberian Ganti Kerugian Terhadap Hak atas Tanah yang Digunakan Sebagai Jaminan Utang (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak).

G. Sistematika Penulisan

Penulisan hukum ini disusun secara runtut dan sistematis sehingga dapat diperoleh gambaran yang jelas dalam 4 (empat) bab. Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam Bab I ini menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam Bab II berisi tentang tinjauan umum hak atas tanah, tinjauan umum pengadaan tanah untuk kepentingan umum, tinjauan umum ganti kerugian atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut peraturan yang berlaku, tinjauan menurut Hukum Islam mengenai kebijakan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dan tinjauan umum mengenai hak tanggungan terhadap hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam Bab III menjelaskan tentang mekanisme pemberian ganti kerugian terhadap hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang, prosedur penghapusan hak tanggungan terhadap hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan utang di bank dan kendala serta solusi selama proses pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Jalan Tol Semarang-Demak berlangsung.

BAB IV PENUTUP

Bab terakhir yaitu Bab IV yang berisi uraian dari penutup yang memuat kesimpulan dan saran. Kesimpulan berisi uraian dari penulis mengenai hal-hal yang dapat disimpulkan berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, kemudian saran berisi rekomendasi terkait mekanisme pemberian ganti kerugian terhadap hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak).

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah¹³.

Di Indonesia, Hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disingkat UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Hak atas tanah disebut juga hak atas permukaan bumi yang bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun Negara asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersamasama,

¹³ Boedi Harsono (b), 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, hal.283

dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik¹⁴.

2. Hak-hak atas Tanah di Indonesia

Hak-hak atas Tanah di Indonesia diatur dalam pasal 4 ayat (1) Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dijelaskan lebih rinci dalam pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

- 
- a. Hak Milik,
 - b. Hak Guna-Usaha,
 - c. Hak Guna-Bangunan,
 - d. Hak Pakai,
 - e. Hak Sewa,
 - f. Hak Membuka Tanah,
 - g. Hak Memungut-Hasil-Hutan,
 - h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yang disebutkan dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA, yaitu :

- a. Hak Gadai
- b. Hak Usaha Bagi Hasil

¹⁴ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak atas Tanah*, PT Adhitya Andrebina Agung, Jakarta, hal. 48

- c. Hak Menumpang
- d. Hak Sewa Tanah Pertanian.

Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam pasal 16 UUPA dan pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi 3 (tiga) bidang, yaitu:¹⁵

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap.

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada atau berlaku selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang-Undang yang baru.

2. Hak atas tanah yang ditetapkan oleh Undang-Undang

Yaitu hak atas tanah yang akan hadir kemudian yang akan ditetapkan oleh Undang-Undang. Macam hak atas tanah ini belum ada.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

3. Perolehan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah memiliki makna yang berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Perolehan hak atas tanah adalah suatu penetapan

¹⁵ J. Andy Hartanto, 2013, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laks Bang Justita, Surabaya, hal. 24

dari pemerintah dalam memberikan hak atas tanah dalam sebidang tanah negara kepada seseorang, beberapa orang atau badan hukum baik dalam pembaharuan hak, perpanjangan jangka waktu hak maupun perubahan hak yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dalam peraturan perundang-undangan. Bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa “*Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*”

Orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah (subjek hak atas tanah), yaitu:¹⁶

1. Perseorangan
 - a. Warga Negara Indonesia
 - b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
2. Badan Hukum
 - a. Perseroan Terbatas (PT)
 - b. Yayasan
 - c. Badan Keagamaan
 - d. Badan Sosial
 - e. Lembaga Negara

¹⁶ Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, PT Kharisma Putra Utama, Jakarta, hal.30

- f. Kementerian
- g. Lembaga Pemerintah Non-Kementerian
- h. Badan Usaha Milik Negara (BUMN)
- i. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)
- j. Pemerintah Provinsi
- k. Pemerintah Kabupaten / Kota
- l. Pemerintah Desa
- m. Badan Otoritas
- n. Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
- o. Perwakilan Negara Asing
- p. Perwakilan Badan Internasional.

4. Faktor Penyebab Hapusnya Hak Atas Tanah

Ketentuan mengenai hapusnya hak atas tanah diatur dalam Pasal 27 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa hak atas tanah hapus apabila :

a. Tanahnya Jatuh kepada Negara

- 1) Karena Pencabutan hak

Menurut ketentuan Pasal 18 UUPA bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan

menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Ketentuan Pasal 18 UUPA ini selanjutnya dilaksanakan dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya.

2) Karena penyerahan sukarela oleh pemiliknya

Hapusnya hak atas tanah karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ini berhubungan dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, penyerahan sukarela ini menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 sengaja dibuat untuk kepentingan negara, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah.

3) Karena diterlantarkan

Pengaturan mengenai tanah yang terlantar diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Dalam Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 mengatur mengenai kriteria tanah terlantar yaitu; (i) tanah yang tidak

dimanfaatkan dan/atau dipelihara dengan baik. (ii) tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat atau tujuan dari pemberian haknya tersebut.

4) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA

Pasal 21 ayat (3) UUPA mengatur bahwa orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya UUPA ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Selanjutnya dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum,

kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah yaitu badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

b. Tanahnya musnah

Tanah Musnah adalah tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam sehingga tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya, yang ditetapkan sebagai tanah musnah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait tata cara dan penetapan tanah musnah. Apabila terdapat tanah yang mengalami kemusnahan, sesuai dengan Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) **hak atas tanah tersebut menjadi hapus**. Terjadinya bencana hingga mengalami kemusnahan tanah merupakan sebuah kejadian yang terjadi di luar kemampuan manusia dan tidak dapat dihindarkan.

B. Tinjauan Umum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

1. Pengertian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah menurut Imam Koeswahyono sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan

tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada si empunya (baik perorangan atau badan hukum) tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu.

Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Ketika pemegang hak melepaskan haknya untuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan umum, maka pemberian ganti kerugian yang layak dan adil yang harus diterima sebagai bentuk penghormatan dan pengakuan terhadap hak individu hak atas tanah yang merelakan melepaskan atau menyerahkan hak atas tanah untuk kepentingan umum. Pengambilan tanah untuk kepentingan umum tanpa disertai ganti kerugian yang layak dan adil sama dengan perampasan hak atas tanah.

Berdasarkan pengertian tersebut, Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah yang dilakukan oleh pihak atau instansi yang memerlukan tanah untuk kepentingan tertentu dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Secara umum, kegiatan pengadaan tanah ada 2 (dua) jenis yaitu pertama pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah yang terdiri dari kepentingan umum, sedangkan yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial.

a. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Menurut Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum wajib diselenggarakan oleh pemerintah dan tanahnya selanjutnya dimiliki oleh pemerintah atau pemerintah daerah. Dalam hal Instansi yang memerlukan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum adalah Badan Usaha Milik Negara, tanahnya menjadi milik Badan Usaha Milik Negara. Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui beberapa tahapan yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil.

Kepentingan umum sebagaimana dimaksud di atas, diatur dalam Pasal 10 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 digunakan untuk pembangunan :

- 1) Pertanahan dan keamanan nasional;
- 2) Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;
- 3) Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembangunan air da sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- 4) Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;

- 5) Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- 6) Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- 7) Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- 8) Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- 9) Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- 10) Fasilitas keselamatan umum;
- 11) Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- 12) Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- 13) Cagar alam dan cagar budaya;
- 14) Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/Desa;
- 15) Penataan pemukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- 16) Prasarana pendidikan atau sekolah;
- 17) Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah dan;
- 18) Pasar umum dan lapangan parkir umum.

b. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Swasta

Pengadaan Tanah untuk kepentingan swasta dibagi menjadi 2 (dua) yaitu pengadaan tanah untuk kepentingan swasta murni dan kepentingan swasta yang terdapat kepentingan umum didalamnya. Kepentingan swasta murni adalah kepentingan yang diperuntukan untuk memperoleh keuntungan semata sehingga peruntukan dan kemanfaatannya hanya dapat diperoleh oleh pihak-pihak yang

berkepentingan saja bukan masyarakat luas seperti untuk perumahan, pariwisata, dan peruntukan lainnya yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan semata. Sedangkan kepentingan swasta yang terdapat kepentingan umum adalah kepentingan yang diperuntukkan untuk memperoleh keuntungan untuk pihak-pihak tertentu didalamnya serta terdapat pula kepentingan yang diperuntukkan untuk orang banyak, seperti contohnya, pembangunan bandar udara, pembangunan pelabuhan dan lain sebagainya.

Pengadaan tanah oleh pihak swasta murni harus berdasarkan kesepakatan dan bersifat sukarela antara kedua belah pihak dan tidak ada yang boleh merasa terpaksa dalam menjual lahan atau tanah miliknya. Pihak swasta juga tidak bisa menentukan harga seperti yang dilakukan oleh tim penilai tanah pemerintah, dan pemilik lahan bebas untuk tidak menjual tanahnya dengan alasan apapun.

2. Pengertian Kepentingan Umum

Menurut Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Cara pemenuhan kebutuhan hak atas tanah untuk kepentingan umum salah satunya adalah dengan pengadaan tanah. Hal ini berarti negara mengambil hak atas tanah dari pemiliknya dengan cara pelepasan

hak secara sukarela dari pemiliknya dengan memberikan kompensasi berupa ganti kerugian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam peraturan yang melandasi pengambil alihan hak atas tanah oleh negara, banyak istilah yang digunakan yakni fungsi sosial, kepentingan umum dan kepentingan pembangunan.

Menurut Michael G Kitay, doktrin kepentingan umum dalam berbagai negara diungkapkan dalam 2 cara yaitu :

- a. Pertama, prinsip General guidelines, yaitu dengan cara memberikan ketentuan umum terhadap kepentingan umum seperti kepentingan sosial, kepentingan umum, kepentingan kolektif atau bersama. General guidelines ini diberikan oleh lembaga legislatif, lalu dalam pelaksanaannya, pihak eksekutiflah yang menentukan apa saja bentuk kepentingan umum dimaksud seperti rumah sakit.
- b. Kedua, yang disebut dengan List provisions yaitu, penentuan kepentingan umum secara eksplisit. Namun, dalam praktek, kebanyakan terjadi penggabungan kedua model tersebut terkait instrumen hukum pengadaan tanah.

3. Dasar Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Dasar hukum yang digunakan dalam pengadaan tanah sebelum berlakunya Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri)

Nomor 15 Tahun 1975 tentang ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah. Dalam Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 dikenal istilah pembebasan tanah yang artinya melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 butir 2 Keppres Nomor 55 Tahun 1993. Setelah berlakunya Keppres Nomor 55 Tahun 1993 istilah pembebasan tanah berubah menjadi pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah.

Keppres Nomor 55 Tahun 1993 adalah penyempurnaan dari peraturan sebelumnya yaitu Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 yang memiliki kelemahan atau kekurangan khususnya hal-hal yang mengenai pihak-pihak yang boleh melakukan pembebasan tanah, dasar perhitungan ganti rugi yang didasarkan pada harga dasar, tidak adanya penyelesaian akhir apabila terjadi sengketa dalam pembebasan tanah, khususnya mengenai tidak tercapainya kesepakatan tentang pemberian ganti rugi.

Kedudukan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 sama dengan Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 sebagai dasar hukum formal dalam pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang pada waktu berlakunya Permendagri Nomor 15 tahun 1975 disebut pembebasan tanah. Namun, seiring berjalannya waktu Keppres Nomor 55 tahun 1993 kemudian digantikan dengan Peraturan baru dengan tujuan mencari jalan untuk meminimalisir potensi konflik yang mungkin timbul dalam implementasi pengadaan tanah. Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Tentang

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum dan perubahan pertama Perpres Nomor 40 Tahun 2014 dan perubahan kedua Perpres Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai peraturan turunan dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum lahir untuk lebih menyempurnakan peraturan sebelumnya.

Hukum Tanah Nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta menyelenggarakan dan mengadakan pengawasan yang tertuang dalam pokok-pokok Pengadaan Tanah sebagai berikut:

1. Pemerintah dan Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum dan pendanaannya.
2. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
 - c. Rencana Strategis; dan
 - d. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.

3. Pengadaan Tanah diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan.
4. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
5. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.

Hal tersebut menjadi dasar diterbitkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Untuk mempermudah investasi di Indonesia, diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagai turunan Undang Undang Cipta Kerja. Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 memperluas instrumen pengadaan tanah untuk kepentingan umum terhadap Kawasan Industri Hulu dan Hilir Minyak dan Gas yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, dan Badan Usaha Milik Daerah. Kawasan Ekonomi Khusus, industri, pariwisata, ketahanan pangan dan/atau pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah.

Seiring dengan berjalannya waktu, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 diubah dengan peraturan Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang mana peraturan tersebut dibuat untuk menyelaraskan dan memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

4. Tahapan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Tahapan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Berikut ini tahapan pengadaan tanah sebagai berikut :

a. Perencanaan

Tahapan perencanaan dilaksanakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah (RTRW), rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis dan rencana kerja pemerintah.

b. Persiapan

Persiapan dilaksanakan oleh Instansi yang memerlukan tanah dan Lembaga Pertanahan meliputi:

- 1) Pemberitahuan rencana pembangunan, disampaikan disampaikan kepada masyarakat pada lokasi secara langsung maupun tidak langsung
- 2) Pendataan awal, meliputi kegiatan pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah dilaksanakan selama 30 hari kerja

- 3) Konsultasi Publik, dilaksanakan dengan melibatkan Pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan
- 4) Pelibatan pihak yang berhak dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh pihak yang berhak atas rencana lokasi pembangunan
- 5) Dalam Konsultasi Publik, Instansi yang memerlukan tanah menjelaskan a.1 mengenai rencana pembangunan dan cara penghitungan ganti kerugian yang dilakukan Penilai.

Tahap Persiapan selesai dengan diumumkannya Penetapan Lokasi Pembangunan yang berlaku selama 2 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 1 tahun. Dalam hal jangka waktu penetapan lokasi pembangunan tidak terpenuhi, dilakukan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya.

c. Pelaksanaan

Pelaksanaan Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Lembaga Pertanahan setelah ada pengajuan dari Instansi yang memerlukan tanah, kegiatannya meliputi: Inventarisasi dan identifikasi, Penilaian Ganti Kerugian, Musyawarah penetapan Ganti Kerugian, Pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Tanah Instansi.

Kepemilikan/penguasaan Pihak yang Berhak menjadi hapus setelah pelaksanaan pembayaran ganti kerugian/pelepasan hak atau pelaksanaan penitipan ganti kerugian di PN. Tahap Pelaksanaan

Pengadaan Tanah selesai setelah hapusnya hak atas tanah dan tanah dikuasai oleh negara

d. Penyerahan Hasil

Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada instansi yang memerlukan setelah :

- 1) Pemberian ganti kerugian diberikan dan dilakukan pelepasan hak
- 2) Ganti Kerugian telah dititipkan di PN
- 3) Instansi yang memerlukan tanah dapat melaksanakan pembangunan setelah menerima hasil pengadaan tanah dari Lembaga Pertanahan
- 4) Instansi yang memperoleh tanah wajib mendaftarkan tanah yang diperoleh (proses pengajuan sertifikat hak atas tanah)

C. Tinjauan Umum Ganti Kerugian Atas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

1. Pengertian Ganti Kerugian

Pengertian kerugian menurut R. Setiawan, adalah kerugian nyata yang terjadi karena wanprestasi. Adapun besarnya kerugian ditentukan dengan membandingkan keadaan kekayaan setelah wanprestasi dengan keadaan jika sekiranya tidak terjadi wanprestasi¹⁷. Pihak yang mengalami kerugian haruslah mendapatkan ganti kerugian. Hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 1236 KUHPerdara yang berbunyi :

¹⁷ R. Setiawan, 1977, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, hal. 17

“Si berutang adalah berwajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak si berutang mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau telah tidak merawatnya sepatutnya guna menyelamatkannya”.

Ganti kerugian dalam konsep hukum perdata dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum. Setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian.

Menurut Pasal 1 UU Nomor 2 tahun 2012 menyatakan ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah. Ada beberapa asas dalam Undang-Undang tersebut yang menjadi dasar dalam pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil, seperti asas keadilan, asas kepastian, asas kesejahteraan. Asas keadilan merupakan asas yang menjamin adanya kompensasi yang layak bagi mereka yang berhak atas tanah, sehingga mempunyai kesempatan untuk memperoleh kehidupan yang lebih baik. Asas kepastian adalah asas yang memberikan kepastian hukum mengenai ketersediaan tanah pembangunan sehubungan dengan pengadaan tanah dan menjamin ganti rugi yang memadai. Asas kesejahteraan merupakan asas yang memberi nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak. Berdasarkan asas-asas ini, maka layak dan adil dalam Undang-Undang Pengadaan dan Pembangunan Tanah untuk Kepentingan Umum No. 2 Tahun 2012 diarahkan baik kepada pemerintah yang memerlukan

tanah maupun kepada bekas pemilik tanah untuk mendapatkan kesempatan untuk melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

2. Bentuk dan Penilaian Ganti Rugi

Berdasarkan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 , Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak dan 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.

Sebelum dilaksanakan penetapan bentuk ganti kerugian seperti yang tersebut diatas, Lembaga Pertanahan terlebih dahulu menetapkan dan mengumumkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah. Berdasarkan Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi :

- a. tanah;
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;

- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

3. Asas-Asas Ganti Rugi

Dalam kegiatan pemberian ganti kerugian dalam hal pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus memperhatikan asas-asas pelaksanaan pengadaan tanah. Berikut ini beberapa asas pelaksanaan Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 antara lain meliputi :

- a. Kemanusiaan; Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia.
- b. Keadilan; Pengadaan Tanah harus memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak.
- c. Kemanfaatan; Pengadaan Tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara.
- d. Kepastian; Pengadaan Tanah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.
- e. Keterbukaan; Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi.
- f. Proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan.

- g. Keikutsertaan; Dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat.
- h. Kesejahteraan; Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah.
- i. Keberlanjutan; Kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terusmenerus untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
- j. Keselarasan; Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

D. Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Islam

1. Sistem Pertanahan dalam Islam

Hukum pertanahan dalam Islam dapat diartikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (milkiyah), pengelolaan (tasharruf) dan pendistribusian (tauzi') tanah.¹⁸

Dalam Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT. semata seperti halnya firman Allah SWT. :

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمٰوٰتِ وَالْاَرْضِ ۗ وَاِلٰى اللّٰهِ الْمَصِيْرُ

Artinya : Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk). (QS. An-Nur ayat 42).

¹⁸ Mahasari, Jamaluddin, 2008, *Pertanahan dalam Hukuam Islam*, Gama Media, Yogyakarta, hal. 39.

Ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah SWT semata. Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Dengan demikian, Islam telah menjelaskan dengan gamblang filosofi kepemilikan tanah dalam Islam. Intinya ada 2 (dua) poin, yaitu :

- a. Pertama, pemilik hakiki dari tanah adalah Allah SWT.
- b. Kedua, Allah SWT sebagai pemilik hakiki telah memberikan kuasa kepada manusia untuk mengelola tanah menurut hukum-hukum Allah.

2. Kepemilikan Tanah dalam Hukum Islam

Kepemilikan dalam syariat Islam didefinisikan sebagai hak yang ditetapkan Allah SWT bagi manusia untuk memanfaatkan suatu benda. Kepemilikan tidak lahir dari realitas fisik suatu benda, melainkan dari ketentuan hukum Allah pada benda itu. Syariah Islam telah mengatur persoalan kepemilikan tanah secara rinci, dengan mempertimbangkan 2 (dua) aspek yang terkait dengan tanah, yaitu¹⁹ :

- a. zat tanah (raqabah al-ardh), dan
- b. manfaat tanah (manfaah al-ardh), yakni penggunaan tanah untuk pertanian dan sebagainya.

Dalam Syariah Islam ada 2 (dua) macam tanah yaitu :

¹⁹ <http://herlindahpetir.lecture.ub.ac.id/2012/09/tulisan-menarik-hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam/> diakses pada tanggal 08 Oktober 2023

a. Tanah Usyriah (al-ardhu al-'usyriyah) adalah tanah yang penduduknya masuk Islam secara damai tanpa peperangan, contohnya Madinah Munawwarah dan Indonesia. Termasuk tanah usyriah adalah seluruh Jazirah Arab yang ditaklukkan dengan peperangan, misalnya Makkah, juga tanah mati yang telah dihidupkan oleh seseorang (ihya`ul mawat). Tanah usyriah ini adalah tanah milik individu, baik zatnya (raqabah), maupun pemanfaatannya (manfaah). Maka individu boleh memperjualbelikan, menggadaikan, menghibahkan, mewariskan, dan sebagainya. Tanah usyriah ini jika berbentuk tanah pertanian akan dikenai kewajiban usyr (yaitu zakat pertanian) sebesar sepersepuluh (10 %) jika diairi dengan air hujan (tadah hujan). Jika diairi dengan irigasi buatan zakatnya 5 %. Jika tanah pertanian ini tidak ditanami, tak terkena kewajiban zakatnya. Sabda Nabi SAW, "Pada tanah yang diairi sungai dan hujan zakatnya sepersepuluh, pada tanah yang diairi dengan unta zakatnya setengah dari sepersepuluh." (HR Ahmad, Muslim, dan Abu Dawud).

b. Tanah Kharajiyah adalah tanah yang dikuasai kaum muslimin melalui peperangan (al-harb), misalnya tanah Irak, Syam, dan Mesir kecuali Jazirah Arab, atau tanah yang dikuasai melalui perdamaian (al-shulhu), misalnya tanah Bahrain dan Khurasan. Tanah kharajiyah ini zatnya (raqabah) adalah milik seluruh kaum

muslimin, di mana negara melalui Baitul Mal bertindak mewakili kaum muslimin. Ringkasnya, tanah kharajiyah ini zatnya adalah milik negara. Jadi tanah kharajiyah zatnya bukan milik individu seperti tanah usyriyah. Namun manfaatnya adalah milik individu. Meski tanah tanah kharajiyah dapat diperjualbelikan, dihibahkan, dan diwariskan, namun berbeda dengan tanah usyriyah, tanah kharajiyah tidak boleh diwakafkan, sebab zatnya milik negara. Sedang tanah usyriyah boleh diwakafkan sebab zatnya milik individu. Tanah kharajiyah ini jika berbentuk tanah pertanian akan terkena kewajiban kharaj (pajak tanah, land tax), yaitu pungutan yang diambil negara setahun sekali dari tanah pertanian yang besarnya diperkirakan sesuai dengan kondisi tanahnya. Baik ditanami atau tidak, kharaj tetap dipungut.

3. Prinsip Pengadaan Tanah dan Ganti Kerugian ditinjau dari Perspektif Hukum Islam

Islam sebagai agama yang sempurna selalu mengajarkan bahwa setiap hal harus mengutamakan mashlahat dan menjauhi segala mudharat. Dalam hal pengadaan tanah dalam Islam harus mengutamakan kemashlahatan kedua belah pihak yang terlibat atas pengadaan tanah itu sendiri. Islam juga melarang para pihak yang menzalimi pihak yang lainnya. Dalam hal ini, pemerintah selaku penguasa dilarang untuk melakukan intimidasi dan tekanan kepada masyarakat selaku pemilik

lahan. Dalam Islam, justru pemerintah harus memelihara kepentingan dan kemaslahatan rakyatnya.

Dalam hal pengadaan tanah, untuk memenuhi kemaslahatan semua pihak maka penguasa dalam hal ini pemerintah harus mencari jalan terbaik sehingga tidak merugikan salah satu pihak dan menghindari perilaku yang sewenang-wenang kepada pihak tertentu. Dalam Islam tidak dibenarkan untuk mencabut hak milik orang lain tanpa ada kerelaan dari pemiliknya. Karena di dalam Islam, hak milik pribadi sangat dihormati dan dihargai. Hal ini sebagaimana sabda Nabi Muhammad SAW yang diriwayatkan dari Said bin Zaid bin Amr bin Nufail RA. Dia berkata bahwa Nabi Muhammad SAW bersabda:

"Siapa yang merampas tanah orang lain dengan cara zalim, walaupun hanya sejengkal, maka Allah akan mengalunginya kelak di Hari Kiamat dengan tujuh lapis bumi." (HR Muslim, dikutip dari terjemah Shahih Muslim)²⁰

Sehingga cara memperoleh hak milik dalam Islam telah diatur sedemikian rupa. Bila seseorang menginginkan hak milik setidaknya sesuai dengan hukum syara' seperti contoh jual beli atau menawar harga yang sepadan. Ini sebagai bukti penghargaan dalam Islam terhadap hak milik pribadi seperti dalam hadist :

Artinya : *"Menceritakan kepadaku Ishaq menceritakan kepadaku Abdu Somad dia berkata : Saya mendengar dari Bapak Saya Abu Tiyah*

²⁰ <https://iqra.republika.co.id/berita/rulfb1430/ganjaran-mengerikan-bagi-perampas-tanah-orang-lain> diakses pada tanggal 23 Februari 2024

dia berkata: dari Anas ibn Malik r.a, "Ketika Rasulullah SAW tiba di Kota Madinah dan menyuruh membina Masjid, maka beliau bersabda : "Wahai bani Najjar,juallah kebun kalian ini padaku", kata mereka : "Demi Allah, kami tidak akan mengharapka suatu imbalan apapun terkecuali berharap dari Allah" (HR. Bukhori)²¹.

Dalam Hadist tersebut, nabi memberi contoh apabila kita menginginkan hak milik orang lain maka harus dengan penawaran harga atau dengan cara jual beli. meskipun nabi membangun masjid itu dimaksudkan untuk kepentingan umum.

Dalam Islam sudah diatur masalah ganti rugi. Dengan tidak melupakan prinsip bahwa apabila seseorang melakukan transaksi jual beli atau menawar harga, harus ada kerelaan diantara kedua belah pihak. Seperti dalam konsep hak milik itu sendiri bahwa seseorang tidak boleh memiliki hak orang lain tanpa adanya kerelaan atau ijin dari pemiliknya. Ganti rugi dalam Islam adalah ganti rugi yang diberikan harus setara dengan harga yang dijual. Dan dalam konsep jual beli juga terdapat hak *suf'ah* yaitu hak untuk membatalkan perjanjian itu. Dalam Islam, seseorang tidak boleh memaksa atau menganiaya, maka apabila ada yang bertindak aniaya itu telah dianggap melakukan perbuatan ghasab. Dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh seorang ghasab adalah :

- a. Mengembalikan barang yang diambilnya dengan segera
- b. Mengganti kerusakan dengan harga yang paling mahal sejak

²¹ Imam Abi Abdillah Muhammad ibnu Ismail, 1992, *Shahih Bukhori*, Dar Al-Kutub Al-Ilmiah, Beirut Lebanon, Juz III, hal. 267.

menghasabnya dan harga dari rusaknya (yang termahal diantaranya) atau menggantinya dengan barang yang seimbang/ sepadan²²

Dalam undang-undang diatur bahwa kegiatan pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah. Dalam Islam kegiatan musyawarah ini juga sering dilakukan terutama pada zaman Rasulullah SAW. Dalam suatu musyawarah setiap peserta saling mengemukakan pikiran, pendapat atau pertimbangan kemudian lahirlah kesimpulan bersama atau kesepakatan bersama. apabila musyawarah telah melahirkan kesepakatan maka para pihak yang terlibat dalam kesepakatan tersebut harus bertanggung jawab terhadap putusan tersebut baik moril dan formil.

Musyawarah tersebut juga dilakukan harus sejalan dengan tujuan syari'at yaitu terpeliharanya hak atau jaminan dasar manusia yang meliputi kehormatan, keyakinan agama, jiwa, akal keluarga, keturunan dan keselamatan hak milik. Masalah yang harus diselesaikan harus sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam Hukum Islam yaitu :

- a. Penentuan ganti rugi tersebut tidak menyalahi hukum Syari'at Islam
- b. Harus sama ridha dan ada pilihan antara kedua belah pihak tanpa ada unsur paksaan dan tipuan dari pihak lain

²² A. Rahman I Doi, 1996, *Mu'amalah*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, hal. 18

- c. Harus jelas tujuannya agar tidak ada kesalah pahaman diantara para pihak tentang apa yang telah dikerjakan dikemudian hari²³.

E. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Menurut Undang Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 1 angka 1 dijelaskan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Hak Tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional. Hak Tanggungan menurut UUPA dapat dibebankan kepada Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 133), dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39). Menurut Pasal 51 UUPA, Hak Tanggungan lebih lanjut diatur dengan undang-undang. Undang undang yang dimaksudkan di sini adalah Undang-undang (UU) No 4 tahun 1996²⁴.

²³ Chairuman P, 1994, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3.

²⁴ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Konfrehensif*, Kencana, Jakarta, hal. 83

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Negara Indonesia merupakan suatu negara yang memiliki pengaturan mengenai suatu lembaga penjamin utang. Adanya lembaga penjamin utang atas suatu benda tidak bergerak yang dimiliki bangsa Indonesia dapat dilihat dengan adanya suatu lembaga hipotik maupun *creditverband* yang mana merupakan suatu lembaga penjamin utang yang memang sudah ada sejak zaman kolonial Belanda dahulu. Seiring dengan berjalannya waktu mulai dirasakannya bahwa ketentuan daripada lembaga hipotik dan *creditverband* sudah dianggap tidak sesuai lagi dengan asas – asas hukum nasional.²⁵

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), maka merupakan lembaga jaminan yang menjamin adanya lembaga penjaminan yang kuat dan secara de facto mempunyai hak atas benda tidak bergerak seperti tanah, yang pada saat belum terbentuknya UUHT pembebanan hak atas dibebankan pada lembaga hipotek maupun *creditverbandt*. Keberadaan daripada lembaga hipotik maupun *creditverband* setelah berlakunya UUHT mulai tergantikan. Lembaga hipotik yang dahulunya merupakan lembaga penjamin utang atas benda tidak bergerak yang didalamnya juga menyangkut hak atas tanah namun saat ini pembebanan dengan menggunakan lembaga hipotik hanya dengan pembebanan menggunakan benda berukuran besar seperti pesawat, kapal laut, kereta api maupun

²⁵ Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 2

helikopteryang memang sudah mempunyai tanda pendaftaran dan tanda kebangsaan Indonesialah yang sekarang ini bisa dibebankan dengan lembaga hipotik. Disisi lain eksistensi lembaga creditverband setelah berlakunya UUHT sudah tidak diakui lagi sebagai lembaga penjamin utang tidak seperti lembaga hipotik yang masih diakui namun keberadaan lembaga creditverband tidak diberlakukannya lagi dan segala pembebanan utang dengan hak atas tanah baik berupa hak milik, hak guna usaha,hak guna bangunan hingga hak pakai dibebankan kepada lembaga hak tanggungan.

Pembentukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan) bertujuan menciptakan lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri antara lain mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek dari hak tanggungan telah diatur dalam Pasal 8 dan 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan terdiri dari

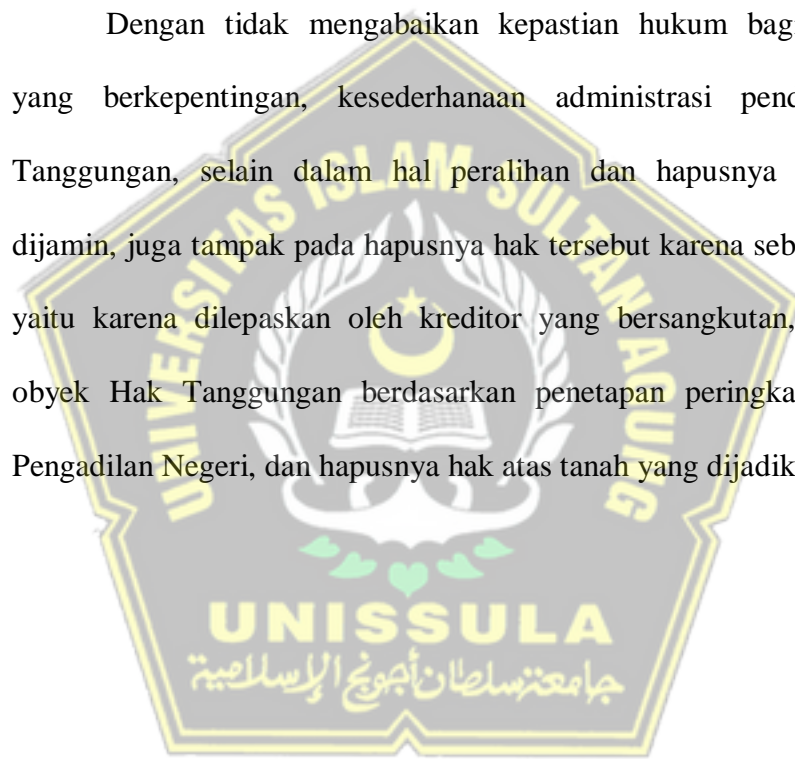
perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Biasanya dalam praktik pemberi Hak Tanggungan disebut dengan debitur, yaitu orang meminjamkan uang di lembaga perbankan, sedangkan penerima Hak Tanggungan disebut dengan istilah kreditur, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

Objek hak tanggungan diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menjelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Selain itu, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminnya hapus.

Pada buku-tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang serlipikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya", dilakukan juga pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertipikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.

Dengan tidak mengabaikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, kesederhanaan administrasi pendaftaran Hak Tanggungan, selain dalam hal peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin, juga tampak pada hapusnya hak tersebut karena sebab-sebab lain, yaitu karena dilepaskan oleh kreditor yang bersangkutan, pembersihan obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Mekanisme Pemberian Ganti Kerugian terhadap Hak Atas Tanah yang digunakan sebagai Jaminan Utang pada Proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak

1. Gambaran Umum Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak

Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak merupakan salah satu Proyek Strategis Nasional (PSN) yang dirancang terbentang di pesisir Pulau Jawa pertama kali ditetapkan pada tahun 2016 melewati 2 wilayah administrasi yaitu Kota Semarang dan Kabupaten Demak yang terintegrasi dengan tanggul laut kota Semarang.



Gambar 3.1 Peta Trase Tol Ruas Semarang–Demak
(Sumber: Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Ruas Tol Semarang Demak Tahun 2016)

a. Kota Semarang

1) Kondisi Geografis Kota Semarang

Kota Semarang adalah ibukota Provinsi Jawa Tengah, merupakan kota metropolitan terbesar kelima di Indonesia

setelah Jakarta, Surabaya, Bandung dan Medan. Secara geografis, Kota Semarang terletak 466 Km sebelah timur Jakarta, atau 312 Km sebelah barat Surabaya, atau 624 Km sebelah barat daya Banjarmasin (via udara). Koordinat antara 6° 50-7° 10 Lintang Selatan dan 109° 35-110° 50 Bujur Timur, dan memiliki luas wilayah 373,67 Km².

Perbatasan wilayah ini adalah :

- Utara : Laut Jawa
- Timur : Kabupaten Demak
- Selatan : Kabupaten Semarang
- Barat : Kabupaten Kendal



Gambar 3.2 Peta Wilayah Kota Semarang
(Sumber: Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Ruas Tol Semarang Demak Tahun 2016)

Sebagai salah satu kota paling berkembang di Pulau Jawa, Kota Semarang mempunyai jumlah penduduk hampir mencapai 2 juta jiwa. Dalam beberapa tahun

terakhir, perkembangan Semarang ditandai pula dengan munculnya beberapa gedung pencakar langit di beberapa sudut kota. Pesatnya pertumbuhan penduduk membuat kemacetan lalu lintas di dalam Kota Semarang semakin parah.

2) Administrasi dan Kependudukan

Secara Administrasi, wilayah ini terbagi atas 16 Kecamatan yang terdiri dari Kecamatan Banyumanik, Candisari, Gajahmungkur, Gayamsari, Genuk, Gunungpati, Mijen, Ngaliyan, Pedurungan, Semarang Barat, Semarang Selatan, Semarang Tengah, Semarang Timur, Semarang Utara, Tembalang dan Tugu, yang dibagi lagi atas 177 Kelurahan.

b. Kabupaten Demak

1) Kondisi Geografis Kabupaten Demak

Wilayah Kabupaten Demak terletak di bagian utara Pulau Jawa dengan luas wilayah 89.743 ha dengan jarak bentangan Utara ke Selatan 41 km dan Timur ke Barat 49 km dan berbatasan langsung dengan Laut Jawa. Adapun kecamatan yang berbatasan langsung dengan Laut Jawa adalah kecamatan Sayung, Bonang, dan Wedung. Secara geografis Kabupaten Demak terletak pada 110°27'58''-110°48'47'' Bujur Timur dan 6°43'26''-7°09'43'' Lintang

Selatan dengan batas-batas administrasi wilayah sebagai berikut:

- Utara : Kab. Jepara dan Laut Jawa
- Timur : Kab. Kudus dan Kab. Grobogan
- Selatan : Kab. Grobogan dan Kab.Semarang
- Barat : Kota Semarang.

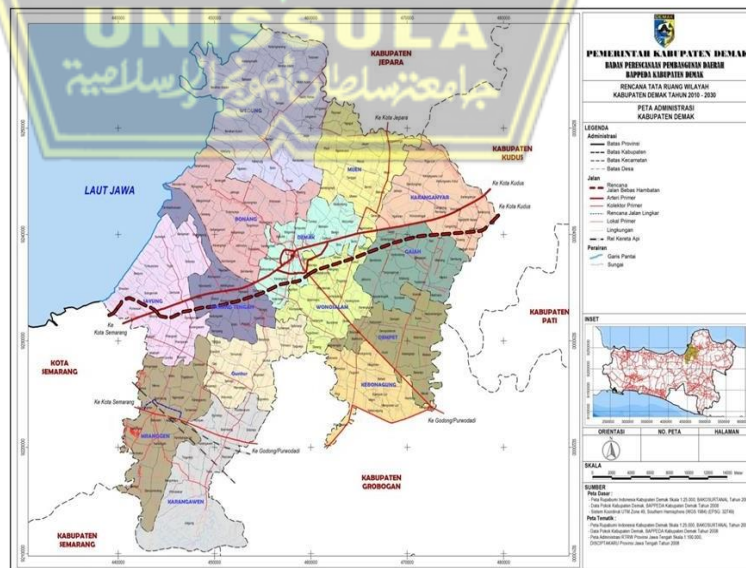
Kabupaten Demak memiliki luas wilayah seluas \pm 1.149,07 km², yang terdiri dari daratan seluas \pm 897,43 km², dan lautan seluas \pm 252,34 km². Sedangkan kondisi tekstur tanahnya, wilayah Kabupaten Demak terdiri atas tekstur tanah halus (liat) dan tekstur tanah sedang (lempung). Dilihat dari sudut kemiringan tanah, rata-rata datar. Dengan ketinggian permukaan tanah dari permukaan air laut (sudut elevasi) wilayah kabupaten Demak terletak mulai dari 0 m sampai dengan 100 m. Dilihat dari ketinggian permukaan tanah dari permukaan laut (elevasi), wilayah Demak terletak mulai dari 0 m sampai dengan 100 m dari permukaan laut. Sedang dari tekstur tanahnya, wilayah Demak terdiri atas tekstur tanah halus (liat) seluas 49.066 Ha dan tekstur tanah sedang (lempung) seluas 40.677 ha.

Kabupaten Demak mempunyai pantai sepanjang 34,1 Km, terbentang di 13 desa yaitu desa Sriwulan, Bedono, Timbulsloko dan Surodadi (Kecamatan Sayung), kemudian

Desa Tambakbulusan Kecamatan Karangtengah, Desa Morodemak, Purworejo dan Desa Betahwalang (Kecamatan Bonang) selanjutnya Desa Wedung, Berahankulon, Berahanwetan, Wedung dan Babalan (Kecamatan Wedung). Sepanjang pantai Demak ditumbuhi vegetasi mangrove seluas sekitar 476 Ha.

2) Pembagian Wilayah Administrasi

Kabupaten Demak terdiri atas 14 kecamatan yaitu Kecamatan Demak, Wonosalam, Karangtengah, Bonang, Wedung, Mijen, Karanganyar, Gajah, Dempet, Guntur, Sayung, Mranggen, Karangawen dan Kebonagung, yang dibagi lagi atas sejumlah 249 desa dan kelurahan terdiri dari 243 desa dan 6 kelurahan. Pusat pemerintahan berada di Kecamatan Demak.



Gambar 3.3 Peta Administrasi Kabupaten Demak
(Sumber: Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Ruas Tol Semarang Demak Tahun 2016)

2. Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak

Penetapan lokasi pembangunan Jalan Tol Semarang Demak ditetapkan dengan Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/52 Tahun 2016 tanggal 24 September 2016 tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak Provinsi Jawa Tengah. Berdasarkan keputusan tersebut, Jalan Tol Semarang-Demak akan dibuat dengan panjang ± 24 km (dua puluh empat kilometer) dan dengan luas $\pm 1.897.000$ m² (satu juta delapan ratus sembilan puluh tujuh ribu meter persegi). Keputusan ini berlaku 2 (dua) tahun setelah diterbitkan.

Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak dibagi menjadi 2 seksi yaitu seksi I tepat di wilayah administrasi Kota Semarang dan sebagian terdapat di administrasi Kabupaten Demak selanjutnya disebut seksi II meliputi wilayah administrasi Kabupaten Demak. Adapun daftar desa yang melewati proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/52 Tahun 2016 tanggal 24 September 2016 sebagai berikut :

Tabel 3.1
Daftar Desa Terkena Jalan Tol Semarang-Demak

NO	KAB./KOTA	KECAMATAN	DESA	
1	Kota Semarang	Genuk	1.	Kel.TerboyoWetan
			2.	Kel.Terboyo Kulon
			3.	Kel.Trimulyo
2	Kab. Demak	Sayung	1.	Sriwulan
			2.	Bedono

Kab. Demak	Sayung	3.	Purwosari
		4.	Sidogemah
		5.	Sayung
		6.	Loireng
		7.	Tambakroto
	Karangtengah	1.	Batu
		2.	Wonokerto
		3.	Kedunguter
		4.	Dukun
		5.	Karangsari
		6.	Pulosari
		7.	Grogol
	Wonosalam	1.	Karangrejo
		2.	Wonosalam
3.		Kendaldoyong	
Demak	1.	Kel.Kadilangu	

(Sumber: Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/52, September 2016)

Dalam proses pembangunan, ternyata masih ada kebutuhan lahan yang belum terpenuhi maka dari itu dilakukan penambahan lahan untuk memenuhi kebutuhan lahan yang kurang. Dasar dari penambahan lahan tersebut yaitu dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/38 Tahun 2018 Tentang Perubahan atas Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/52 Tahun 2016 Tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

Jalan Tol Semarang-Demak Provinsi Jawa Tengah. Dalam keputusan ini berupa penambahan lahan seluas \pm 346 Ha (tiga ratus empat puluh enam hektar) dari semula seluas \pm 189 Ha (seratus delapan puluh sembilan hektar) menjadi seluas \pm 535 Ha (lima ratus tiga puluh lima hektar). Adapun desa yang mengalami penambahan lahan yaitu Desa Terboyo Kulon, Desa Terboyo Wetan dan Desa Trimulyo Kecamatan Genuk yang berada pada wilayah administrasi Kota Semarang dan Desa Sriwulan, Desa Bedono dan Desa Purwosari Kecamatan Sayung yang berada di wilayah administrasi Kabupaten Demak. Penambahan lahan ini berguna untuk menanggulangi banjir Rob yang menggenangi lahan pemukiman dan lahan pertanian yang berada di kawasan pesisir pantai, selain itu dirancang pula kolam retensi yang akan dibangun yang berfungsi sebagai pengendali banjir Rob yang kemungkinan besar potensi tanah akan timbul kembali dan menjadi kering sehingga dapat dilakukan pemanfaatan tanah kembali sebagaimana peruntukannya setelah pembangunan tersebut selesai dilaksanakan.

Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/52 Tahun 2016 tanggal 24 September 2016 berlaku 2 tahun sejak diterbitkan yang kemudian diperpanjang dengan Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/66 Tahun 2018 Tentang Persetujuan Perpanjangan atas Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/52 Tahun 2016 Tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak Provinsi Jawa Tengah.

Keputusan tersebut menerangkan bahwa surat keputusan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk paling lama 1 (satu tahun) sejak terbitnya keputusan ini.

Pada kenyataannya, setelah satu tahun berjalan sejak Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/66 Tahun 2018 diterbitkan, Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak belum terselesaikan namun penetapan lokasi telah berakhir. Maka dari itu perlu dilakukan pembaruan surat keputusan penetapan lokasi. Atas dasar hal tersebut, ditetapkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/59 Tahun 2019 Tentang Pembaruan Atas Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak Provinsi Jawa Tengah. Keputusan ini berlaku 2 (dua) tahun sejak diterbitkan.

Proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak masih terus berjalan hingga pada akhirnya setelah 2 (dua) tahun diterbitkannya Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/59 Tahun 2019, surat keputusan penetapan lokasi tersebut telah berakhir. Berdasarkan hal tersebut maka diterbitkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/38 Tahun 2021 Tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah atas Sisa Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak. Dalam keputusan tersebut menerangkan bahwa sisa tanah atas Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak seluas ± 394 Ha (tiga ratus

sembilan puluh empat hektar) yang terdiri dari beberapa desa sebagai berikut :

Tabel 3.2
Daftar Sisa Tanah Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak

No	Desa/Kelurahan	Kecamatan	Kabupaten/Kota	
1	Terboyo Kulon	Genuk	Kota Semarang	
2	Terboyo Wetan			
3	Trimulyo			
4	Sriwulan	Sayung	Kabupaten Demak	
5	Bedono			
6	Purwosari			
7	Sidogemah			
8	Sayung			
9	Loireng			
10	Tambakroto			
11	Dukun			Karangtengah
12	Karangsari			
13	Karangrejo			Wonosalam
14	Wonosalam			
15	Kendaldoyong			
16	Kadilangu	Demak		

(Sumber : Hasil Penelitian dengan PPK Jalan Tol Semarang Demak, Oktober 2023)

Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/38 Tahun 2021 didalamnya terdapat bidang tanah yang belum dibebaskan salah satunya karena uang ganti rugi atas bidang tanah tersebut dititipkan di Pengadilan Negeri Demak. Salah satu alasan dititipkan di Pengadilan Negeri Demak karena sertipikat hak atas tanah tersebut menjadi jaminan utang di lembaga perbankan. Berikut ini nama pihak yang menjaminkan sertipikat hak atas tananya di bank sebagai berikut :

Tabel 3.3
Daftar pihak yang Hak atas Tanahnya dijadikan Jaminan di Bank

No	No. Nominatif	Nama	Posisi Jaminan Bank	Desa Kecamatan
1	3	Yohanes Hendrawan untuk dan An PT. Delta Dunia Sandang Tekstil	Bank BSI	Desa Tambakroto Kec. Sayung
2	4	Yohanes Hendrawan untuk dan An PT. Delta Dunia Sandang Tekstil		
3	40	Siswono	Bank Jateng	Desa Dukun Kec. Karangtengah
4	44	Widiyanto	-	
5	9	Haryono	Bank BRI Unit Karangtengah	Desa Karang Sari Kec. Karangtengah
6	34	Sa'dullah	PT. Bank Perkreditan Rakyat Taruna Adidaya Santosa	Desa Sayung Kec. Sayung
7	3	Siti Hanah	Koperasi Adil Sentosa	
8	3a	Muh Riyanto	Ekstensi dari Nominatif 3	
9	4	Siti Hanah	Koperasi Adil Sentosa	

(Sumber : Hasil Penelitian dengan PPK Jalan Tol Semarang Demak, Oktober 2023)

Dalam hal sertipikat hak atas tanah dijadikan jaminan di bank maka uang ganti kerugian akan dilakukan konsinyasi. Konsinyasi yaitu penitipan uang ganti rugi yang dititipkan instansi yang memerlukan tanah kepada Pengadilan untuk penyalurannya.

Dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Jalan Tol Semarang Demak, konsinyasi dilakukan oleh PPK (Pejabat Pembuat Komitmen) Jalan Tol Semarang Demak selaku instansi yang memerlukan tanah kepada Pengadilan Negeri Demak sebagai tempat penyalurannya²⁶.

Berikut ini daftar bidang tanah yang telah dilakukan konsinyasi di Pengadilan Negeri Demak :

Tabel 3.4
Daftar nama pihak yang telah dikonsinyasi

No	No. Nominatif	Nama	Desa Kecamatan
1	3	Yohanes Hendrawan untuk dan An PT. Delta Dunia Sandang Tekstil	Desa Tambakroto Kec. Sayung
2	4	Yohanes Hendrawan untuk dan An PT. Delta Dunia Sandang Tekstil	
3	40	Siswono	Desa Dukun Kec. Karangtengah
4	9	Haryono	Desa Karangsari Kec. Karangtengah
5	3	Siti Hanah	Desa Sayung Kec. Sayung
6	3a	Muh Riyanto	
7	4	Siti Hanah	

(Sumber : Hasil Penelitian dengan PPK Jalan Tol Semarang Demak, Oktober 2023)

²⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Sujadi, A.Ptnh selaku Sekretaris Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang Demak pada tanggal 19 Oktober 2023

Terhadap bidang tanah yang telah dilakukan konsinyasi/penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri Demak dan kemudian pihak yang berhak telah melakukan pelunasan atas tanggungan yang melekat pada sertipikat hak atas tanah tersebut maka dapat dilakukan pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Terhadap bidang tanah yang telah dilakukan konsinyasi diatas (Tabel 3.4), berikut ini bidang tanah yang sudah dilakukan pemberian ganti kerugian yaitu :

Tabel 3.5
Daftar nama pihak yang telah dikonsinyasi dan dilakukan pemberian ganti kerugian

No	No. Nominatif	Nama	Desa Kecamatan
1	40	Siswono	Desa Dukun Kec. Karangtengah

(Sumber : Hasil Penelitian dengan PPK Jalan Tol Semarang Demak, Oktober 2023)

Namun apabila pihak yang berhak telah melunasi tanggungan yang melekat pada sertipikat hak atas tanahnya sebelum kegiatan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian maka instansi yang memerlukan tanah tidak melakukan konsinyasi/penitipan uang ganti rugi ke Pengadilan setempat. Berikut ini daftar bidang tanah yang tidak dilakukan konsinyasi dan telah dilakukan pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak sebagai berikut :

Tabel 3.6
Daftar pihak yang tidak dikonsinyasi dan telah dilakukan pemberian ganti kerugian

No	No. Nominatif	Nama	Desa Kecamatan
1	44	Widiyanto	Desa Dukun Kec. Karangtengah
2	34	Sa'dullah	Desa Sayung Kec. Sayung

(Sumber : Hasil Penelitian dengan PPK Jalan Tol Semarang Demak, Oktober 2023)

3. Mekanisme Pemberian Ganti Kerugian Hak Atas Tanah yang digunakan sebagai Jaminan Utang

a. Bidang Tanah yang sudah dilakukan Konsinyasi

Berdasarkan Tabel 5 yang berisi Daftar nama pihak yang telah dikonsinyasi dan telah dilakukan pemberian ganti kerugian atas nama Siswono tentunya sudah melewati proses yang panjang sesuai dengan ketentuan yang berlaku dimulai dari inventarisasi dan identifikasi bidang hingga pemberian ganti kerugian. Berikut ini mekanisme pemberian ganti kerugian atas nama Siswono sebagai berikut:

- 1) Bidang tanah atas nama Luk Marti Mujianah yang terletak di Desa Dukun Kecamatan Karangtengah telah dilakukan inventarisasi dan identifikasi bidang yang dibuktikan dengan Berita Acara Hasil Inventarisasi dan Identifikasi bidang nomor 925.Ah/P2t.Bpn/X/2018 pada tanggal 22 Oktober 2018. Dalam kegiatan inventarisasi dan identifikasi tersebut, bidang tanah

atas nama Luk Marti Mujianah menjadi jaminan utang di Bank Jateng Cabang Demak;

- 2) Pada tanggal 09 September 2020, Luk Marti Mujianah memberikan kuasa kepada Siswono untuk menghadiri keseluruhan proses pengadaan tanah yang dibuktikan dengan Surat Kuasa yang ditandatangani oleh Luk Marti Mujianah, Siswono dan Kepala Desa Dukun Kecamatan Karangtengah;
- 3) Pada tanggal 09 Oktober 2020 telah dilakukan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian yang menerangkan bahwa atas nama Siswono dengan nomor nominatif 40 sepakat atas bentuk ganti kerugian yang kemudian dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan Nomor 567/BA/AT.02.03-33.21/X/2020 tanggal 09 Oktober 2020;
- 4) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat Surat Permohonan Penitipan di Pengadilan dan Berita Acara Permintaan Penitipan Ganti Kerugian di Pengadilan pada tanggal 09 Agustus 2021 ditujukan kepada Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Jalan Tol Semarang Demak karena sertipikat hak atas tanah tersebut menjadi tanggungan di bank. Hal ini lebih diperjelas setelah pihak Bank Jateng Cabang Demak mengirim Surat Keterangan bernomor 1301.LKR.03/031/VIII/2021 tanggal 27 Agustus 2021 yang berisi keterangan bahwa sertipikat hak milik atas nama oleh Luk Marti Mujianah menjadi tanggungan bank;

5) Pihak Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Jalan Tol Semarang Demak kemudian melengkapi dokumen permohonan penitipan uang ganti kerugian di Pengadilan Negeri Demak. Berikut ini kelengkapan dokumen untuk melakukan penitipan ganti rugi di Pengadilan berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai berikut :

- a) Identitas pemohon;
- b) fotokopi surat keputusan gubernur atau bupati/walikota tentang penetapan lokasi pembangunan;
- c) fotokopi dokumen untuk membuktikan Termohon sebagai pihak yang berhak atas objek pengadaan tanah;
- d) fotokopi dokumen yang menunjukkan tempat tinggal, domisili atau tempat kedudukan Termohon;
- e) fotokopi surat dari penilai atau penilai publik perihal nilai ganti kerugian;
- f) fotokopi surat keterangan bank dan sertifikat hak tanggungan dalam hal objek pengadaan tanah tanah yang akan diberikan ganti kerugian menjadi jaminan di bank;

- g) fotokopi bukti penyetoran uang ganti kerugian ke rekening Pengadilan.
- 6) Dalam hal berkas permohonan dinilai lengkap, Panitera memberikan tanda terima berkas setelah pemohon (PPK Jalan Tol Semarang Demak) menyerahkan bukti pembayaran panjar biaya perkara dan penyetoran uang ganti kerugian ke Pengadilan Negeri Demak melalui rekening bank. Berkas permohonan sudah teregistrasi di Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 16 November 2021.
- 7) Panitera menyerahkan berkas permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Demak kemudian Ketua Pengadilan Negeri Demak menerbitkan penetapan untuk memerintahkan juru sita Pengadilan disertai 2 (dua) saksi untuk melakukan penawaran pembayaran kepada Termohon (Siswono) ditempat tinggal Termohon. Kemudian juru sita memberitahukan bahwa ada permohonan penitipan ganti kerugian kepada pejabat yang meletakkan sita atau pemegang jaminan hak tanggungan;
- 8) Berdasarkan penawaran pembayaran yang dilakukan oleh juru sita, termohon atas nama Siswono bersedia menerima besaran uang ganti rugi kemudian diterbitkan berita acara tentang pernyataan kesediaan untuk menerima uang Ganti Kerugian dengan ditandatangani oleh Juru Sita, saksi-saksi dan pihak termohon (Siswono). Setelah termohon bersedia menerima

besaran ganti rugi, uang ganti rugi belum bisa diberikan kepada termohon karena hak tanggungan atas sertipikat hak milik belum dilunasi;

9) Berdasarkan poin 8, Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Jalan Tol Semarang Demak dan Termohon (Siswono) menghadiri sidang pertama hingga sidang penetapan sesuai jadwal yang ditentukan oleh Pengadilan Negeri Demak;

10) Pengadilan Negeri Demak menerbitkan Penetapan Penyimpanan Uang Ganti Kerugian dan Berita Acara Penyimpanan Uang Ganti Kerugian pada tanggal 18 Desember 2021 yang menerangkan bahwa Pengadilan Negeri Demak menerima penitipan uang ganti kerugian atas nama Siswono;

11) Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Jalan Tol Semarang Demak menyampaikan Penetapan Penyimpanan Uang Ganti Kerugian dan Berita Acara Penyimpanan Uang Ganti Kerugian atas nama Siswono kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang Demak. Berdasarkan hal tersebut, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat Surat Pemutusan Hubungan Hukum tanggal 21 Maret 2022 yang menerangkan bahwa Siswono tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek pengadaan tanah;

12) Pada tanggal 18 Maret 2022 tanggungan atas sertipikat hak atas tanah telah dilunasi yang dibuktikan dengan Surat Keterangan yang diterbitkan oleh Bank Jateng Cabang Demak pada tanggal

21 Maret 2022 yang menerangkan bahwa Luk Murti Mujiarti tidak memiliki tanggungan/pinjaman di Bank Jateng Cabang Demak;

13) Berdasarkan poin 12, dilakukan pemberian ganti kerugian pada tanggal 19 April 2022 di Pengadilan Negeri Demak dengan melampirkan surat pengantar pengambilan ganti rugi yang dibuat oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah yang dihadiri oleh Pihak yang Berhak (Siswono), Pihak Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Jalan Tol Semarang Demak, Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah dan Pihak Pengadilan Negeri Demak;

14) Pihak yang berhak atas nama Siswono menandatangani Berita Acara Pelepasan Hak, Surat Pernyataan Pelepasan Hak, dan Berita Acara Pemberian Uang Ganti Kerugian pada tanggal 19 April 2022 pada saat penerimaan uang ganti kerugian.

b. Bidang Tanah yang tidak dilakukan Konsinyasi

Berdasarkan Tabel 6 yang berisi Daftar nama pihak yang tidak dikonsinyasi dan telah dilakukan pemberian ganti kerugian atas nama Sa'dullah dan Widiyanto tentunya sudah melewati proses yang panjang sesuai dengan ketentuan yang berlaku dimulai dari inventarisasi dan identifikasi bidang hingga pemberian ganti kerugian. Mekanisme pemberian ganti kerugian kedua bidang tersebut kurang lebih sama karena tidak melalui proses penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri Demak. Maka dari itu, penulis

menjabarkan salah satu bidang tersebut sesuai dengan peraturan terkait dan informasi yang diperoleh penulis ketika penelitian. Berdasarkan hal tersebut, berikut ini mekanisme pemberian ganti kerugian atas nama Sa'dullah sebagai berikut:

- 1) Bidang tanah atas nama Sa'dullah yang terletak di Desa Dukun Kecamatan Karangtengah telah dilakukan inventarisasi dan identifikasi bidang yang dibuktikan dengan Berita Acara Hasil Inventarisasi dan Identifikasi bidang nomor 926.Af/P2t.Bpn/X/2018 pada tanggal 23 Oktober 2018. Dalam kegiatan inventarisasi dan identifikasi tersebut, bidang tanah atas nama Sa'dullah menjadi jaminan utang di Bank Perkreditan Rakyat Taruna Adidaya Santosa;
- 2) Pada tanggal 08 September 2020 telah dilakukan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian yang menerangkan bahwa atas nama Sa'dullah dengan nominatif 44 sepakat atas bentuk ganti kerugian yang kemudian dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan Nomor 564/BA/AT.02.03-33.21/IX/2020 tanggal 08 September 2020;
- 3) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat Surat Permohonan Penitipan di Pengadilan dan Berita Acara Permintaan Penitipan Ganti Kerugian di Pengadilan pada tanggal 09 Agustus 2021 ditujukan kepada Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Jalan Tol Semarang Demak karena sertipikat hak atas tanah tersebut

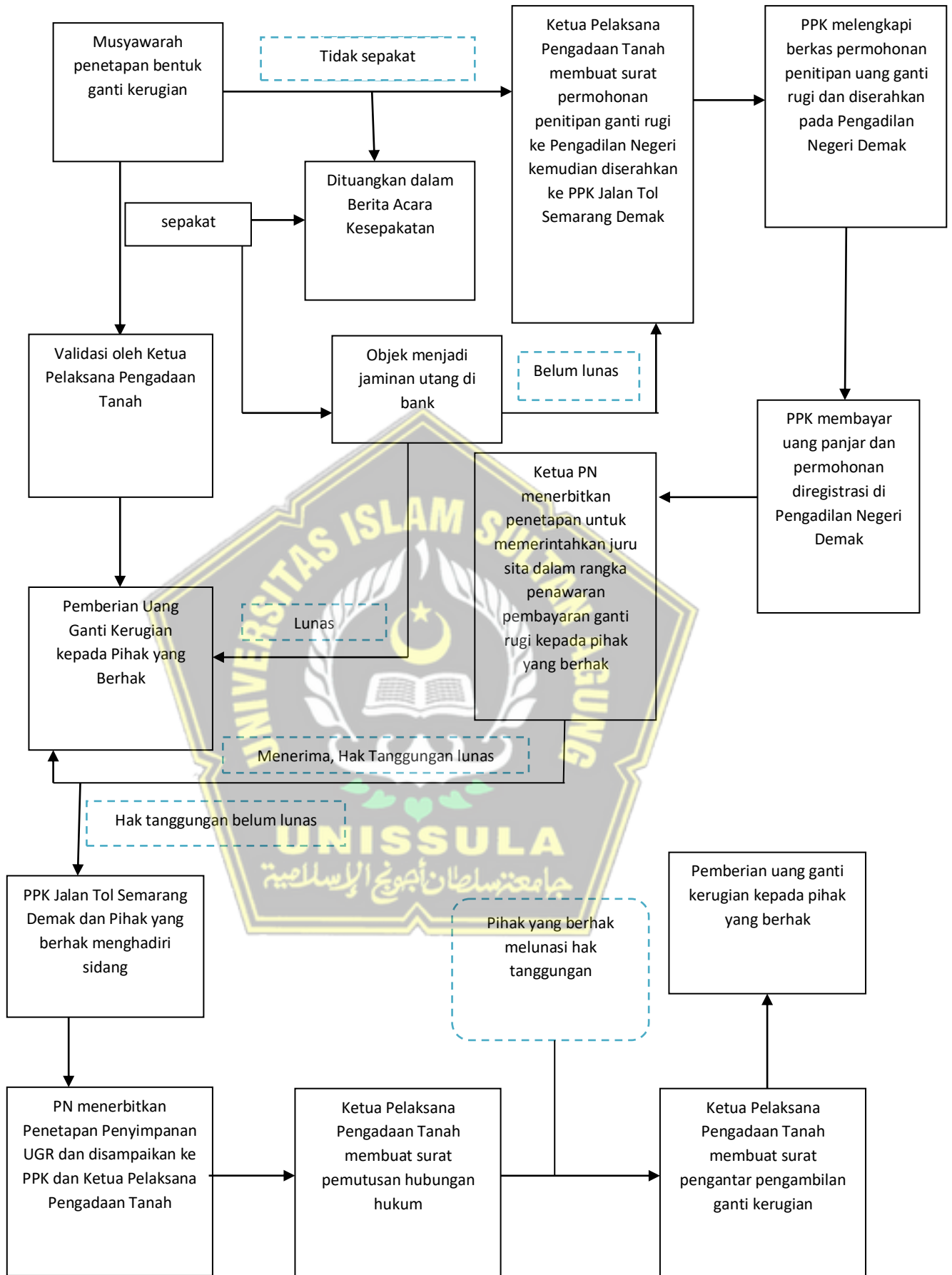
menjadi tanggungan di bank. Hal ini lebih diperjelas setelah pihak Bank Perkreditan Rakyat Taruna Adidaya Santosa mengirim Surat Keterangan tanggal 25 Agustus 2021 yang berisi keterangan bahwa sertipikat hak milik atas nama oleh Sa'dullah menjadi tanggungan bank;

- 4) Pihak yang berhak atas nama Sa'dullah membuat surat keterangan bahwa ia telah melakukan pelunasan hak tanggungan atas sertipikat yang dijaminakan di bank yang diketahui oleh Kepala Desa Sayung dan Saksi-saksi;
- 5) Berdasarkan poin 4, dilakukan pemberian ganti kerugian pada tanggal 12 Januari 2022 yang dihadiri oleh Pihak yang Berhak (Sa'dullah), Pihak Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Jalan Tol Semarang Demak dan Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Demak selaku Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah;
- 6) Pihak yang berhak atas nama Sa'dullah menandatangani Berita Acara Pelepasan Hak, Surat Pernyataan Pelepasan Hak, dan Berita Acara Pemberian Uang Ganti Kerugian pada tanggal 12 Januari 2022 pada saat penerimaan uang ganti kerugian.

Agar lebih jelasnya tentang mekanisme pemberian ganti kerugian terhadap hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan utang pada proyek pembangunan Jalan Tol Semarang Demak, penulis sajikan dalam bentuk skema dibawah ini (lembar berikutnya) :

Skema Mekanisme Pemberian Ganti Rugi terhadap hak atas Tanah yang dijadikan Jaminan Utang

(Sumber: Hasil Penelitian di Kantor Pertanahan Kab. Demak dan PPK Jalan Tol Semarang Demak, Oktober 2023)



B. Prosedur Penghapusan Hak Tanggungan terhadap Hak Atas Tanah yang digunakan sebagai Jaminan Utang di Bank

Sertipikat tanah merupakan tanda bukti hak atas tanah yang sah yang dimiliki oleh seseorang, instansi maupun lembaga. Kepemilikan sertipikat tanah merupakan hal yang sangat penting karena selain untuk menunjukkan bukti legalitas atas kepemilikan tanah, sertipikat tanah juga dapat dijadikan sebagai pendorong kemajuan ekonomi yang mana sertipikat tanah dapat menjadi jaminan pinjaman modal dalam rangka untuk mengembangkan usaha. Ketika sertipikat tanah digunakan sebagai pinjaman modal, maka pihak pemilik sertipikat itu akan menyerahkan sertipikat tersebut untuk dijadikan jaminan atas pinjaman modal kemudian pihak bank akan membebankan hak tanggungan pada sertipikat yang dijaminan tersebut melalui instansi yang menerbitkan bukti hak tanggungan yaitu BPN atau Kantor Pertanahan setempat.

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu

terhadap kreditor-kreditor lain.²⁷ Apabila pihak pemilik sertipikat telah melunasi hak tanggungan yang melekat pada sertipikat tersebut maka hak tanggungan pada sertipikat bisa dilakukan penghapusan (roya) di BPN atau Kantor Pertanahan setempat. Roya adalah pencoretan hak tanggungan yang melekat pada buku tanah yang menjadi objek hak tanggungan, karena hapusnya hak tanggungan yang membebani atas tanah. Hapusnya hak tanggungan terjadi karena peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu sebagai berikut :

- 1) hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- 2) dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- 3) pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- 4) hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Penghapusan hak tanggungan (roya) tentunya harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Prosedur pelaksanaan roya sebagaimana diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menerangkan bahwa :

- 1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertipikatnya.
- 2) Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
- 3) Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan.

²⁷ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

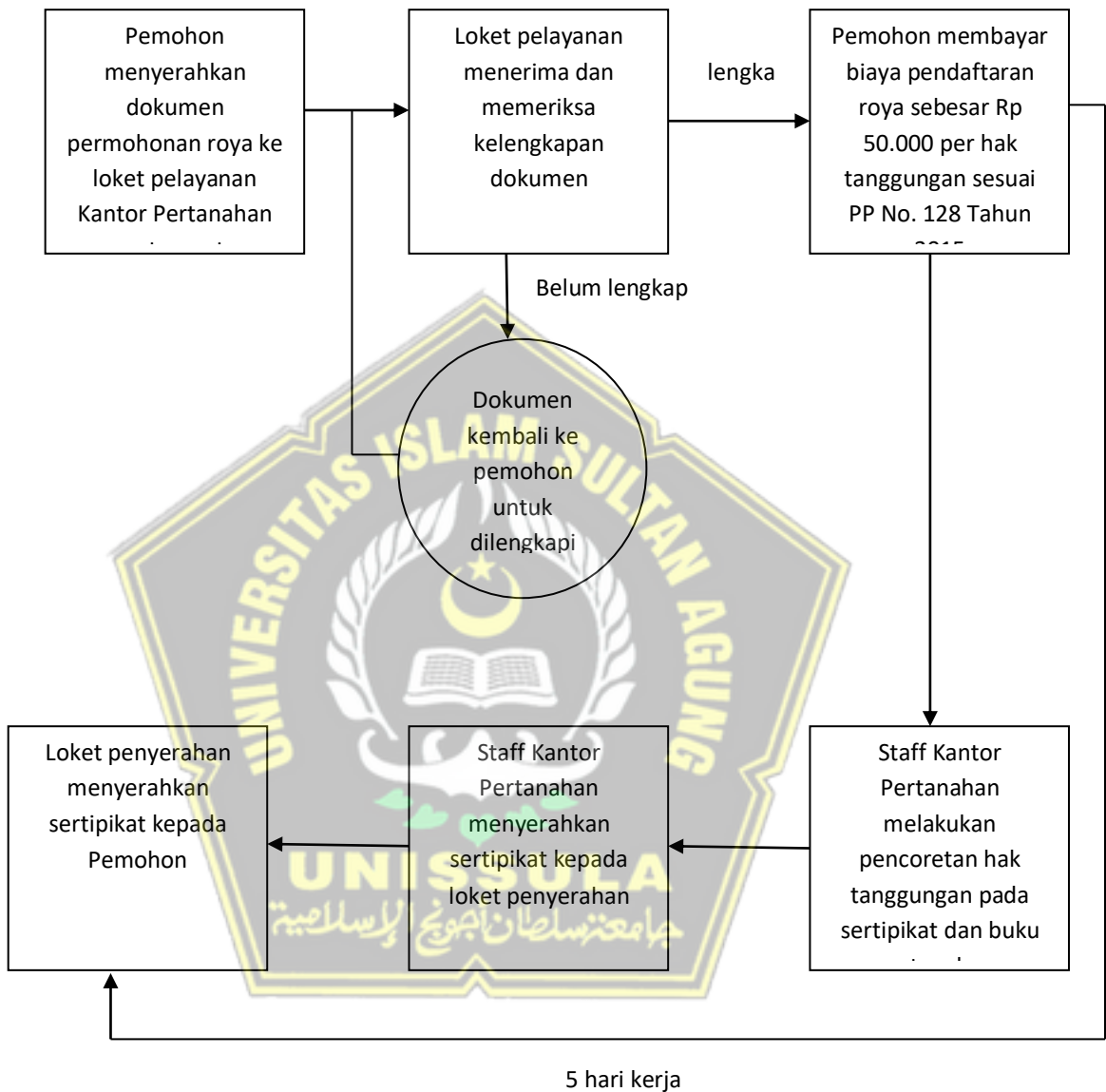
- 4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pada saat penghapusan hak tanggungan (roya) tentunya harus melengkapi dokumen terlebih dahulu. Berikut ini dokumen yang harus disiapkan untuk dilakukan penghapusan hak tanggungan :

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup;
- 2) Surat kuasa apabila dikuasakan;
- 3) Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- 4) Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
- 5) Sertipikat tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan dan/atau konsen roya jika sertipikat Hak Tanggungan hilang;
- 6) Surat Roya/Keterangan Lunas/Pelunasan Hutang dari Kreditor;
- 7) Fotocopy KTP pemberi HT (debitur), penerima HT (Kreditor) dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

Skema Prosedur Penghapusan Hak Tanggungan/Roya

(Sumber: Hasil Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Oktober 2023)



C. Kendala dan Solusi Proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak

1. Kendala dari Proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak

Kendala adalah halangan rintangan dengan keadaan yang membatasi, menghalangi atau mencegah pencapaian sasaran. Dalam

Proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak tentunya menemui kendala yang dapat menjadi hambatan dalam proses Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak. Ada beberapa kendala dari yang dapat menghambat proses pembangunan tersebut yaitu sebagai berikut :

a. Perbedaan persepsi antara masyarakat dengan pemerintah

Salah satu faktor penentu keberhasilan suatu komunikasi adalah persamaan persepsi. Apabila terjadi perbedaan persepsi maka penyampaian informasi tidak berjalan lancar dan efektif yang pada akhirnya akan menjadi hambatan. Hal ini selaras dengan yang dikatakan oleh Anggota Sekretariat Pelaksana Pengadaan Tanah bahwa :

Salah satu kendala dari pembangunan proyek Jalan Tol Semarang Demak adalah perbedaan persepsi, ketika penyampaian informasi kepada masyarakat namun masyarakat salah mengartikan maka akan menjadi hambatan dalam proses Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak²⁸

Dari hasil wawancara tersebut penulis menyimpulkan bahwa salah satu kendala dalam Proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak adalah perbedaan persepsi, apabila antara masyarakat dan pihak pemerinah memiliki persepsi yang berbeda maka informasi yang diterima akan berbeda pula sehingga dapat menimbulkan permasalahan dikemudian hari.

b. Masyarakat Tidak Sepakat dengan Besaran Nilai Ganti Kerugian

²⁸ Hasil wawancara dengan Ibu Enira Suryaningsih, ST Selaku Anggota Sekretariat Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang Demak pada tanggal 20 Oktober 2023

Besaran ganti kerugian ditentukan oleh pejabat penilai yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah. Penilaian ganti kerugian dilakukan per bidang tanah meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan atau kerugian lain yang dapat dinilai. Apabila masyarakat merasa keberatan atas besaran nilai ganti kerugian, masyarakat dapat mengajukan permohonan keberatan ke Pengadilan Negeri maksimal 14 hari setelah tanggal dilaksanakannya musyawarah penetapan ganti kerugian.

c. Adanya tanah musnah

Tanah Musnah adalah tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam sehingga tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya, yang ditetapkan sebagai tanah musnah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait tata cara dan penetapan tanah musnah. Pada Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak terdapat beberapa tanah yang terindikasi musnah, hal ini dapat menjadi hambatan pada saat Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak.

2. Solusi Penyelesaian dari Kendala Proyek Pembangunan Jalan

Tol Semarang-Demak

- a. Melakukan sosialisasi dan membuka forum pertanyaan

Kegiatan sosialisasi dengan membuka forum pertanyaan bertujuan untuk menyamakan persepsi antara masyarakat dengan pemerintah sesuai dengan peraturan yang berlaku agar tidak terjadi perbedaan persepsi yang dapat menghambat pembangunan Jalan Tol Semarang Demak.

- b. Melakukan permohonan keberatan besaran ganti rugi sesuai dengan peraturan yang berlaku

Dalam hal pemilik tanah/penerima yang berhak tidak sepakat dengan bentuk dan/atau besar ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian, ia dapat mengajukan permohonan keberatan ke Pengadilan Negeri maksimal 14 hari setelah tanggal dilaksanakannya musyawarah penetapan ganti kerugian.

- c. Menciptakan payung hukum atas Tanah Musnah

Dengan adanya beberapa tanah yang terindikasi musnah pada proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak, diperlukan payung hukum atau peraturan untuk mengatur mengenai prosedur penetapan tanah musnah hingga pemberian ganti kerugian terhadap tanah musnah yangmana peraturan tersebut tetap memperhatikan

aspek keadilan dan kesejahteraan bagi masyarakat yang tanahnya ditetapkan sebagai tanah musnah.

Pada saat ini, peraturan yang mengatur mengenai tanah musnah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah, Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan atas Tanah yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah dalam Rangka Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan atas Tanah yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah dalam Rangka Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Agar lebih jelasnya, berikut ini penulis sajikan skema kendala dan solusi pada proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak sebagai berikut :

Tabel 3.7

Kendala dan Solusi Proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak

No.	Kendala	Solusi
1.	Perbedaan persepsi antara masyarakat dengan pemerintah	Melakukan sosialisasi dan membuka forum pertanyaan
2.	Masyarakat Tidak Sepakat dengan Besaran Nilai Ganti Kerugian	Melakukan permohonan keberatan besaran ganti rugi sesuai dengan peraturan yang berlaku
3.	Adanya tanah musnah	Menciptakan payung hukum atas Tanah Musnah

(Sumber : Hasil Penelitian dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Oktober 2023)

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian penulis maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Mekanisme pemberian ganti kerugian terhadap hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan utang pada Proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak dimulai dari Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah (Panitia P2T) Jalan Tol Semarang Demak menyelenggarakan kegiatan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian dengan Pihak yang Berhak. Bagi pihak yang berhak yang sepakat atas bentuk ganti kerugian namun sertipikat hak atas tanahnya menjadi jaminan di bank dan pihak yang berhak sanggup untuk melunasi hak tanggungan pada sertipikat hak atas tanahnya, maka Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah tidak melakukan penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri Demak yang kemudian akan dilakukan validasi data dan dapat dilakukan pemberian uang ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Bagi pihak yang berhak yang sepakat atas bentuk ganti kerugian namun sertipikat hak atas tanahnya menjadi jaminan di bank dan pihak yang berhak belum sanggup untuk melunasi hak tanggungan pada sertipikat tersebut maka Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang Demak membuat surat permohonan penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri Demak kemudian disampaikan ke PPK Jalan Tol Semarang Demak untuk dilakukan pengajuan permohonan penitipan ganti kerugian. Pengadilan Negeri Demak memproses

permohonan penitipan ganti kerugian hingga penetapan penyimpanan uang ganti kerugian. Berdasarkan penetapan yang dibuat oleh Pengadilan Negeri Demak maka Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat surat pemutusan hubungan hukum yang disampaikan kepada pihak yang berhak. Apabila pihak yang berhak telah melunasi hak tanggungan yang melekat pada sertifikat hak atas tanahnya maka Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang Demak akan membuat surat pengantar pengambilan ganti kerugian yang disampaikan kepada Pengadilan Negeri Demak. Berdasarkan surat pengantar pengambilan ganti kerugian, maka pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dapat dilaksanakan.

2. Prosedur penghapusan hak tanggungan terhadap hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan utang di bank yaitu pemohon membuat pengajuan berkas permohonan penghapusan hak tanggungan kemudian pihak dari Kantor Pertanahan setempat memeriksa kelengkapan berkas, apabila berkas sudah lengkap maka pemohon diminta untuk membayar biaya administrasi sesuai dengan ketentuan kemudian pihak dari Kantor Pertanahan melakukan penghapusan hak tanggungan pada sertifikat dan buku tanah. Hal ini telah dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
3. Kendala dan solusi pada Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak yaitu perbedaan persepsi antara masyarakat dengan pemerintah solusinya adalah melakukan sosialisasi dan membuka forum pertanyaan, masyarakat tidak

sepakat dengan besaran nilai ganti kerugian solusinya adalah masyarakat melakukan permohonan keberatan besaran ganti rugi sesuai dengan peraturan, dan adanya tanah musnah solusinya adalah menciptakan payung hukum atas adanya tanah musnah yang mana bidang tanah yang ditetapkan sebagai tanah musnah akan diberikan bantuan dana kerohiman sesuai dengan kriteria yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan atas Tanah yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah dalam Rangka Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan yang telah peneliti uraikan tentang “Pemberian Ganti Kerugian Terhadap Hak Atas Tanah Yang Digunakan Sebagai Jaminan Utang (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak)” berikut ini penulis menyarankan sebagai berikut :

1. Bagi panitia pelaksana pengadaan tanah dalam kegiatan inventarisasi dan identifikasi bidang hendaknya harus dilakukan dengan rinci dan sesuai kondisi yang ada agar dalam hal penilaian besaran ganti kerugian oleh pejabat penilai dapat dilakukan dengan adil demi kesejahteraan masyarakat;
2. Bagi panitia pelaksana pengadaan tanah dan instansi yang memerlukan tanah, dalam kegiatan sosialisasi pengadaan tanah hendaknya menyampaikan informasi dan penjelasan dengan penyampaian bahasa

yang sederhana agar mudah dipahami oleh masyarakat sehingga tidak menimbulkan perbedaan persepsi antar masyarakat dan pemerintah;

3. Bagi masyarakat yang terkena proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak agar memahami betul mengenai pentingnya kepemilikan hak atas tanah secara sah menurut hukum supaya mudah dalam membuktikan diri sebagai pemilik tanah yang sah serta percaya kepada pemerintah dan panitia pelaksana pengadaan tanah untuk mengelola tanah mereka dengan maksud memajukan desa dan daerah sekitar yang terdampak pembangunan jalan tol tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al Qur'an

Kementerian Agama, Al Qur'an dan Terjemahan, QS. An-Nur ayat 42

B. Buku

Abdulkadir Muhammad, 2004 "*Hukum dan Penelitian Hukum*", Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 134.

Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 2

A. Rahman I Doi, 1996, *Mu'amalah*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, hal. 18.

Boedi Harsono (b), 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 283

Budiman, Arief. 1996, *Teori Pembangunan Dunia Ketiga*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

Chairuman P, 1994, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3

I Ketut Suardita, 2017, Pengenalan Bahan Hukum (PBH) Hukum Administrasi Negara Bagi Mahasiswa Semester 1 Fakultas Hukum Universitas Udayana

Imam Abi Abdillah Muhammad Ibnu Ismail, 1992, *Shahih Bukhori*, Dar Al-Kutub Al-Ilmiah, Beirut Lebanon, Juz III, hal. 267.

J. Andy Hartanto, 2013, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laks Bang Justita, Surabaya, hal. 24

Mahasari, Jamaluddin, 2008, *Pertanahan dalam Hukuam Islam*, Gama Media, Yogyakarta, hal. 39.

Maria S. W. Sumardjono, 2008, *Tanah : Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hal. 280.

Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 156.

Mulyadi, 2017, *Asas dan Prinsip Pengadaan Tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk*

Pembangunan Kepentingan Umum. Varia Hukum. Edisi Nomor XXXVIII Tahun XXIX

R. Setiawan, 1977, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, hal.17

Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, PT Kharisma Putra Utama, Jakarta, hal.30

-----, 2012, *Hukum Agraria Kajian Konfrehensif*, Kencana, Jakarta, hal. 83

-----, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak atas Tanah*, PT Adhitya Andrebina Agung, Jakarta, hal. 48

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

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

Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Penghapusan Dokumen Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

D. JURNAL/ARTIKEL ILMIAH

<https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar/article/view/1192>, *Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, diakses tanggal 11 September 2023.

E. INTERNET

Makna Pemberian dalam Kehidupan Jepang, <http://repository.unsada.ac.id/2933/> diakses pada 06 September 2023, pukul 19.26 WIB

Hak Atas Tanah, https://id.wikipedia.org/wiki/Hak_atas_tanah diakses pada tanggal 06 September 2023, pukul 19.44 WIB

Jaminan-jaminan Utang dalam Hukum Indonesia, <https://fjp-law.com/id/jaminan-jaminan-utang-dalam-hukum-indonesia/> diakses pada tanggal 06 September 2023, pukul 20.09 WIB

Tulisan Menarik Hukum Pertanahan Menurut Syariah Islam, <http://herlindahpetir.lecture.ub.ac.id/2012/09/tulisan-menarik-hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam/> diakses pada tanggal 08 Oktober 2023

Ganjaran Mengerikan bagi Perampas tanah orang lain, <https://iqra.republika.co.id/berita/rulfb1430/ganjaran-mengerikan-bagi-perampas-tanah-orang-lain> diakses pada tanggal 23 Februari 2024

F. LAIN-LAIN

Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Ruas Tol Semarang Demak Tahun 2016

Hasil wawancara dengan Bapak Sujadi, A.Ptnh selaku Sekretaris Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang Demak pada tanggal 19 Oktober 2023

Hasil wawancara dengan Ibu Enira Suryaningsih, S.T. selaku anggota Sekretariat Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang Demak pada tanggal 20 Oktober 2023.