

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN  
PRASARANA PENGENDALIAN BANJIR SUNGAI ASAHAN  
(STUDI DI KABUPATEN ASAHAN, PROVINSI SUMATERA UTARA)**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh sebutan**

**Sarjana Sains Terapan di Bidang Pertanian**

**Pada Program Studi Diploma IV Pertanian**



**Oleh**

**PERI EMIL HABONARAN SIALLAGAN  
NIM.13222741 / MP**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

**2017**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
INTISARI.....	xiii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiv
BAB I    PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah .....	5
C. Pembatasan Masalah.....	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	
1. Tujuan Penelitian .....	7
2. Manfaat Penelitian .....	7
E. Keaslian Penelitian .....	8
BAB II    TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian dan Ruang Lingkup Pengadaan Tanah .....	13
B. Dasar Hukum Pengadaan Tanah .....	16
C. Tahapan Pengadaan Tanah .....	22
D. Status Pemilikan dan Penguasaan Tanah di Sempadan Sungai .....	33
E. Status Tanah Negara yang Terkena Pengadaan Tanah .....	37
F. Kerangka Pemikiran .....	39
BAB III    METODE PENELITIAN	



## ***ABSTRACT***

The availability of land for development is one of the main capital in national development. The availability of land is one of the physical development indicators that required in infrastructure projects . One of the development project in the 2016 is the construction of Asahan River flood control infrastructure in Tanjung Balai and Asahan Regency in the Province of North Sumatera. As the implementation of the general land procurement, this project also face some of obstacles that coming from internal land procurement team, agency that executing the project and from the community.

This study was conducted to determine (a) the proceses of land procurement for the construction of Asahan River flood control infrastructure, and (b) obstacles that exist and solving from the land procurement team. Qualitative descriptive is the method that used in this study. Data type and data source obtained from Primary and secondary data. Data collecting obtained from interview, observation, document study and library study.

The result show that the land procurement held by following Law Number 2 Year 2012, Presidential Regulation Number 71 Year 2012 and The Head of National Land Agency Regulation Number 5 Year 2012. Exceptions to the implementation of the identification and inventory, indemnification deliberations and indemnification paying, that not accordance with the target time on the rules. There are some obstacles encountered in the implementation of the land procurement, among others there are interpretation differences between land procurement team and PPK about state land eligibility of payments. To resolving the problem, land procurement team asking the legal opinion from Judiciary. Legal opinion is needed to avoiding the actions that are considered to be detrimental to the state (Corruption), especially indemnification paying in the land procurement proceses. Another problem is about put the indemnification in the Distict Court, about the procedures and indemnification format. To resolving the problem, land procurement team and PPK asking for suggestion from KPPN about the procedures. The next problem is about government land and buildings assets replacement affected by the land procurement, but has not found agreement on the replacement of land and buildings owned by the local government of Asahan Regency. For this reason, land procurement team still follow the procedures that apply, although it requires a long process.

**Keyword:** Land procurement, Obstacles, Solving.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pembangunan nasional merupakan serangkaian upaya yang dilakukan oleh pemerintah dalam rangka pemenuhan dan peningkatan kemakmuran serta kesejahteraan rakyat Indonesia sesuai dengan amanat Undang-Undang Dasar 1945. Untuk mewujudkan hal tersebut, maka pembangunan harus dilaksanakan dengan mempertimbangkan kebutuhan masyarakat. Berbagai jenis pembangunan telah dilakukan oleh pemerintah, misalnya pembangunan waduk, bendungan, saluran-saluran irigasi, saluran-saluran drainase, jalan tol, pembangunan jalan lingkar (*ringroad*), terminal, pasar, pembangunan jaringan listrik, jaringan telepon, bandara dan pembangunan lainnya. Pembangunan tersebut dimaksudkan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

Salah satu modal utama dalam pembangunan nasional adalah ketersediaan tanah untuk pembangunan. Ketersediaan tanah merupakan salah satu indikator yang dibutuhkan dalam kegiatan pembangunan fisik seperti proyek infrastruktur maupun kegiatan lainnya. Menurut Sitorus dan Limbong (2004:1) yang menyatakan bahwa demi kepentingan umum, pemerintah mempunyai kewenangan untuk memperoleh tanah dari pemilik tanah dengan cara mengambalalih/memperoleh/melakukan pengadaan tanah.

Dapat dikatakan pengadaan tanah merupakan salah satu kebijakan pemerintah guna mendukung keberlangsungan pembangunan. Kebijakan

yang dibuat oleh pemerintah dikeluarkan dalam bentuk peraturan-peraturan yang telah memiliki dasar hukum yang jelas dan diarahkan untuk mencapai tujuan-tujuan yang telah digariskan dan memecahkan permasalahan-permasalahan yang muncul di masyarakat.

Menciptakan kesejahteraan masyarakat melalui pembangunan nasional bukanlah tanpa masalah. Salah satu permasalahan yang sering menjadi faktor penghambat dalam kegiatan pembangunan adalah kegiatan pengadaan tanah sebagai langkah awal pekerjaan fisik di lapangan. Tidak tersedianya tanah untuk pembangunan, terutama untuk pembangunan demi kepentingan umum akan menjadi kendala dalam mencapai pembangunan nasional yang bertujuan untuk menciptakan kesejahteraan masyarakat.

Salah satu kegiatan pembangunan yang sedang berlangsung pada tahun 2016 adalah proyek Pembangunan Prasarana Pengendalian Banjir Sungai Asahan di Kabupaten Asahan dan Kota Tanjungbalai Provinsi Sumatera Utara. Kegiatan pembangunan tersebut bertujuan untuk mengurangi dampak banjir yang sering terjadi akibat meluapnya sungai Asahan. Bencana banjir yang kerap melanda wilayah tersebut mengakibatkan kerugian yang tidak sedikit dan biasanya banjir tersebut baru surut setelah beberapa hari.

Sungai Asahan adalah salah satu sungai di Provinsi Sumatera Utara yang berhulu di Danau Toba. Banjir yang terjadi akibat meluapnya sungai Asahan sudah sering terjadi dan mengakibatkan kerugian materil maupun imateril bagi warga yang terdampak bencana banjir. Banjir besar yang terjadi di sungai Asahan terjadi pada tahun 2013 yang merendam kota Tanjungbalai

dan Kabupaten Asahan dan mengakibatkan ribuan orang harus mengungsi. Banjir yang terjadi pada saat itu baru surut setelah lima hari menggenang.(<https://www.deliknews.com/2013/02/25/ratusan-rumah-di-tanjung-balai-dan-asahan-tergenang-banjir/>). Banjir akibat meluapnya sungai sungai Asahan juga masih sering terjadi hingga saat ini walaupun dengan intensitas yang lebih rendah.

Untuk mengendalikan banjir tersebut maka Balai Wilayah Sungai (BWS) Sumatera II yang mempunyai tugas untuk melaksanakan pengelolaan sumber daya air di daerah aliran sungai Asahan melaksanakan proyek pembangunan prasarana pengendalian banjir. Upaya pembangunan yang dilaksanakan yaitu dengan membangun tanggul di sisi kiri sungai Asahan dan melakukan normalisasi sungai Sukaraja. Harapannya adalah dengan dilaksanakan proyek ini dapat memperkecil dan mengurangi potensi banjir yang kerap melanda di Kabupaten Asahan dan Kota Tanjungbalai.

Proyek pembangunan prasarana pengendalian banjir ini merupakan salah satu upaya struktural untuk mencegah banjir yang kerap terjadi akibat meluapnya sungai Asahan. Prasarana yang akan dibangun yaitu berupa tanggul dengan lebar kurang lebih 28 meter dan panjang sejauh 26 kilometer. Rencana pembangunan pembuatan tanggul banjir di sungai Sukaraja sepanjang 8 kilometer dan tanggul banjir sungai Asahan kiri sepanjang 18 kilometer atau total 26 kilometer. Kemudian normalisasi sungai Sukaraja sepanjang 8 kilometer serta anak sungai Asahan lainnya. Selanjutnya akan dilakukan pembangunan pintu pengatur banjir di hulu dan hilir anak-anak

sungai Asahan seperti Bandar Jaksa dan Haji Daud, melakukan *shortcut* Cilincing-Haji Daud-Jaksa sepanjang 1,6 kilometer. Pembuatan *parafet* sepanjang 1,6 kilometer dengan proteksi tebing sepanjang 500 meter. (<http://harian.analisadaily.com/sumut/news/taufan-gama-perjuangkan-proyek-pengendali-banjir/194259/2015/12/04>).

BWS Sumatera II membutuhkan tanah dengan luas kurang lebih 90 hektar. Salah satu kegiatan yang dilakukan adalah normalisasi sungai Sukaraja sepanjang 8 Kilometer, kegiatan normalisasi tersebut dilakukan dengan cara mengeruk sisi-sisi sungai untuk mengembalikan kepada kondisi awal sungai. Polemik yang kemudian muncul karena lokasi tersebut merupakan tanah negara yang dikuasai oleh masyarakat, sehingga dipertanyakan kepatutan untuk memberikan ganti rugi atas tanah-tanah tersebut. Selain itu terdapat tanah instansi pemerintah yang terkena pengadaan tanah, di atas tanah tersebut berdiri bangunan prasarana umum. Walaupun aturan mengenai tukar menukar tanah instansi sudah diatur pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, namun pelaksana pengadaan tanah belum melaksanakan tukar menukar atas tanah instansi pemerintah tersebut.

Pelaksanaan pengadaan tanah dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Adapun tahapan pengadaan tanah sesuai dengan

peraturan tersebut meliputi perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Dalam melaksanakan tahapan demi tahapan tersebut tidak serta merta berjalan sesuai dengan rencana yang sudah ditetapkan. Terdapat kendala-kendala yang ditemui di lapangan, kendala-kendala tersebut dapat berasal dari pelaksana pengadaan tanah dan masyarakat terdampak yang berakibat terhadap penyelesaian pengadaan tanah.

Bertolak dari latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melaksanakan penelitian dengan judul “Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Prasarana Pengendalian Banjir Sungai Asahan (Studi di Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatera Utara).”

## **B. Perumusan Masalah**

Pelaksanaan pengadaan tanah di berbagai daerah terkadang tidak berjalan lancar sesuai dengan perencanaan. Terkadang ditemui permasalahan yang menjadi kendala dan hal tersebut berdampak terhadap lambatnya proses penyelesaian pengadaan tanah.

Prosedur pengadaan tanah di seluruh Indonesia adalah sama karena mengacu pada ketentuan yang berlaku. Namun kendala yang dihadapi berbeda-beda, hal ini dipengaruhi oleh berbagai faktor baik internal (pemerintah) maupun faktor eksternal (masyarakat). Melalui penelitian yang dilakukan pada pelaksanaan tanah bagi jalan tol, Sudirman (2014:542) menyebutkan bahwa kendala-kendala yang ditemukan dalam proses pembebasan tanah dalam rangka pembangunan jalan tol yaitu : (a) rendahnya pengetahuan dan kesadaran masyarakat tentang fungsi sosial hak atas tanah,

(b) rendahnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya jalan tol, (c) terlalu rendahnya nilai ganti rugi yang ditawarkan, (d) keterbatasan dana pengadaan tanah, (e) sengketa kepemilikan tanah, (f) obyek pengadaan tanah dari tanah milik pemerintah, BUMN, BUMD, dan tanah wakaf, (g) kurang tertib dan lengkapnya pengelolaan arsip pengadaan tanah, (h) ketidak-sesuaian alat bukti kepemilikan tanah, (i) spekulasi tanah, (j) Provokator, (k) lemahnya skema Kerjasama Pemerintah Swasta (KPS), (l) *Key Performance Indicator* bagi pelaksana pengadaan tanah dan (n) perbedaan yang signifikan antara data luas tanah dalam sertipikat dengan data luas tanah hasil pengukuran tim.

Berdasarkan uraian pada latar belakang penelitian, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan prasarana pengendalian banjir sungai Asahan?
2. Apakah terdapat kendala yang ditemui dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Bagaimana Pelaksana Pengadaan Tanah mengatasi di Lapangan?

### **C. Pembatasan Masalah**

Supaya penelitian ini dapat dilaksanakan terarah dan terfokus, maka dalam penelitian ini perlu dibatasi permasalahannya, yaitu:

1. Untuk pelaksanaan pengadaan tanah tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum mengacu kepada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan aturan pelaksanaannya.

2. Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa tahap pengadaan tanah yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Penelitian dibatasi hanya pada tahap pelaksanaan pengadaan tanah.
3. Informan yang digunakan dalam penelitian adalah pihak-pihak yang terlibat dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan prasarana pengendalian banjir sungai Asahan.

#### **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

##### **1. Tujuan Penelitian :**

Tujuan dari penelitian adalah:

- a) Untuk mengetahui proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan prasarana pengendalian banjir sungai Asahan.
- b) Untuk mengetahui pelaksana pengadaan tanah mengatasi kendala yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah.

##### **2. Manfaat Penelitian :**

Manfaat dari penelitian adalah sebagai berikut:

- a) Secara Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi untuk meningkatkan pengetahuan di bidang pengadaan tanah.

- b) Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi Kementerian ATR/BPN khususnya Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara.

## **E. Keaslian Penelitian**

Penelitian yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah banyak dilakukan sebelumnya di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta maupun dari universitas umum lainnya. Untuk menguji keaslian rencana penelitian ini dengan penelitian yang terdahulu maka perlu dianalisis perbedaannya.

Untuk menganalisis perbedaan penelitian ini, maka dilakukan perbandingan dengan penelitian-penelitian serupa yang telah dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya. Hal-hal yang diperbandingkan meliputi nama peneliti, tahun penelitian, judul penelitian, lokasi penelitian, tujuan penelitian, dan metode penelitian. Hasil analisis ini adalah sebagai berikut:

- 1) Penelitian yang ditulis oleh Peri Emil Habonaran Siallagan dengan judul, "Problematika Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Prasarana Pengendalian Banjir Sungai Asahan (Studi di Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatera Utara)." Penelitian ini berlokasi di Kabupaten Asahan Provinsi Sumatera Utara. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui: (1) Bagaimana tahap pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan prasarana banjir sungai Asahan (2) Bagaimana pelaksana pengadaan tanah mengatasi hambatan/kendala yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif terhadap pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan prasarana pengendalian banjir sungai Asahan yang sedang berlangsung. Penelitian ini mengamati faktor- faktor yang menjadi kendala dalam tahap

pelaksanaan pengadaan tanah dengan melakukan wawancara dan observasi secara langsung agar mendapat pemahaman dan penafsiran terhadap hasil yang lebih baik. Hasil wawancara dan observasi digunakan untuk mengetahui bagaimana cara pelaksana pengadaan tanah dalam mengatasi faktor penghambat dalam tahap pelaksanaan pengadaan tanah.

- 2) Penelitian yang ditulis oleh Prima Winda Kusuma berjudul “Kajian Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk pembangunan Stadion di Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur pada tahun 2016. Penelitian ini berlokasi di Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur, dengan tujuan: (1) Untuk mengkaji pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan stadion di Kabupaten Gresik terkait dengan adanya perubahan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan (2) Untuk mengetahui permasalahan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan di Kabupaten Gresik serta upaya penyelesaiannya. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yang mencoba mengkaji kesesuaian pelaksanaan pengadaan tanah dengan peraturan yang menjadi dasar hukumnya pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus dan disajikan secara deskriptif.

Analisis Perbedaan antara penelitian yang dilakukan oleh Peri Emil Habonaran Siallagan (2017) dengan penelitian yang sudah dilaksanakan oleh Prima Winda Kusuma yaitu penelitian yang akan dilakukan adalah untuk mengetahui proses tahap pelaksanaan pengadaan tanah, kendala yang dihadapi serta solusi yang dilakukan oleh pelaksana pengadaan tanah

sedangkan penelitian yang dilaksanakan oleh Prima Winda Kusuma adalah mencari alternatif solusi untuk mengatasi masalah pengadaan tanah pada masa transisi.

- 3) Penelitian yang ditulis oleh Pristihadi Halim dengan judul “Problematika Pembebasan Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Upaya Penyelesaiannya (Pembangunan jalan TOL Jakarta *Outer Ring Road* II (JORR II) Cengkareng-Batuceper-Kunciran Kota Tangerang, Provinsi Banten)” pada tahun 2015. Penelitian ini berlokasi di Kota Tangerang, Provinsi Banten, dengan tujuan: (1) untuk mengetahui problematika yang terjadi dalam pembebasan tanah dalam proyek pengadaan tanah untuk pembangunan jalan TOL JORR II ruas Cengkareng-Batuceper- Kunciran, Kota Tangerang, Provinsi Banten dan (2) untuk mengetahui upaya dan langkah-langkah yang dilakukan yang harus dilakukan oleh berbagai pihak dalam menyelesaikan permasalahan/hambatan-hambatan yang terjadi dalam proses pembebasan tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan TOL JORR I ruas Cengkareng-Batuceper-Kunciran, Kota Tangerang, Provinsi Banten. Penelitian ini merupakan jenis penelitian survey yaitu yang mendasarkan survey sebagai pendekatan utama dalam pengumpulan data. Data dianalisis dengan pendekatan kualitatif dan normatif dan disajikan secara deskriptif.

Analisis perbandingan penelitian yang dilaksanakan oleh Peri Emil Habonaran Siallagan (2017) dengan penelitian yang telah dilakukan

oleh Pristihadi Halim, yaitu penelitian yang akan dilaksanakan adalah untuk mengetahui proses tahap pelaksanaan pengadaan tanah, kendala yang dihadapi serta solusi yang dilakukan oleh pelaksana pengadaan tanah sedangkan penelitian yang dilaksanakan oleh Pristihadi Halim bertujuan untuk mengetahui problematika yang terjadi pada proses pembebasan tanah.

- 4) Penelitian yang ditulis oleh Achmad Taqwa Aziz dengan judul “Studi Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan PLTU Batang” pada tahun 2014. Penelitian ini berlokasi di Kabupaten Batang, dengan tujuan: (1) untuk mengetahui mekanisme pengadaan tanah, dan (2) untuk mengetahui faktor pendukung, faktor penghambat serta upaya penyelesaiannya dari pengadaan tanah tersebut. Penelitian ini mendasarkan sampel sebagai wakil dari populasi, mendasarkan pada teknik analisis kualitatif pendekatan studi kasus untuk menganalisis datanya. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik wawancara, observasi dan studi dokumen. Hasil dari penelitian ini lebih menekankan pada mekanisme pengadaan tanahnya dan faktor pendukung dan penghambat serta penyelesaian terhadap hambatan yang terjadi.

Analisis perbedaan penelitian yang dilakukan oleh Peri Emil Habonaran Siallagan (2017) dengan penelitian yang sudah dilakukan oleh Achmad Taqwa Aziz yaitu penelitian yang akan dilakukan adalah untuk mengetahui proses pengadaan tanah pada tahap pelaksanaan, kendala yang dihadapi serta solusi yang dilakukan oleh pelaksana pengadaan tanah

sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Achmad Taqwa Aziz merumuskan faktor pendukung dan faktor penghambat dalam pengadaan tanah dan fokus pada tahap pemberian ganti rugi serta penyelesaian terhadap hambatan yang terjadi.

## **BAB VII**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Kesimpulan yang diperoleh berdasarkan uraian hasil dan pembahasan tentang pengadaan tanah pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan prasarana pengendalian banjir sungai Asahan adalah sebagai berikut:

- 1) Secara keseluruhan pelaksanaan pengadaan tanah berjalan sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 72 Tahun 2012 dan Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012. Kecuali dalam pelaksanaan Identifikasi dan Inventarisasi, musyawarah penetapan ganti kerugian, pemberian ganti kerugian yang tidak sesuai dengan target waktu yang diatur dalam aturan-aturan tersebut. Ketidaksesuaian tersebut terletak pada ketepatan waktu sesuai aturan yang sudah ditetapkan. Tidak terpenuhinya target waktu akan mempengaruhi lamanya penyelesaian pelaksanaan pengadaan tanah dan proses pembangunan infrastruktur. Karena pelaksanaan pengadaan tanah adalah salah satu kunci awal dalam memulai pembangunan.
- 2) Terdapat beberapa kendala yang ditemui pada tahap pelaksanaan pengadaan tanah. Diantaranya yaitu terdapat tafsir yang berbeda antara PPK dan panitia mengenai layak atau tidaknya tanah negara

untuk diberikan ganti kerugian. Pihak PPK Sungai-Pantai 1 BWS Sumatera II mengatakan bahwa tanah negara yang terletak disepanjang sempadan sungai yang dikuasai masyarakat selama memiliki alat bukti kepemilikan maka dapat dilakukan pembayaran. Sementara pelaksana pengadaan tanah berpendapat sempadan sungai dan jalur hijau merupakan tanah negara sehingga harus terlebih dahulu ditetapkan oleh pihak BWS Sumatera II karena merupakan kewenangan instansi tersebut.

Untuk mengatasi perbedaan tersebut maka panitia meminta pendapat hukum dari Kejaksaan Tinggi Sumatera Utara. Permintaan pendapat hukum dilakukan untuk menghindari tindakan yang dianggap dapat merugikan negara (korupsi) terutama dalam proses ganti kerugian pengadaan tanah.

Selain itu terdapat kendala dalam penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri, terkait dengan tata cara dan bentuk ganti rugi yang akan dititipkan. Untuk menyelesaikan kendala tersebut panitia pelaksana pengadaan tanah beserta PPK melakukan komunikasi dengan KPPN agar diberi petunjuk tentang pelaksanaan ganti kerugian. Kendala berikutnya adalah penggantian tanah dan bangunan aset pemerintah yang terkena pengadaan tanah, namun belum ditemui kesepakatan mengenai penggantian tanah dan bangunan milik pemerintah daerah Kabupaten Asahan. Untuk itu pelaksana pengadaan tanah tetap

mengikuti prosedur yang berlaku, walaupun membutuhkan proses yang panjang.

## **B. Saran**

- 1) Ketepatan waktu merupakan salah satu kunci utama suksesnya suatu proyek pembangunan. Pengadaan tanah merupakan salah satu dari serangkaian tahapan dalam pelaksanaan sebuah proyek, apabila pengadaannya berjalan dengan cepat maka proyek diharapkan dapat berjalan tepat waktu.

Panitia pelaksana pengadaan tanah diharapkan dapat bekerja sesuai dengan waktu yang sudah ditetapkan agar pengadaan tanah selesai tepat waktu. Inovasi-inovasi sepanjang tidak melanggar aturan yang ada juga dibutuhkan sebagai solusi untuk mempercepat proses pelaksanaan pengadaan tanah dan tidak hanya terpaku dengan regulasi yang sudah ada. Salah satu inovasi yang dapat digunakan adalah Sistem Informasi Pengadaan Tanah (SIPT). Sistem informasi pengadaan tanah merupakan sistem komputerisasi berbasis *online* yang dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam upaya untuk melaksanakan penertiban administrasi pelaksanaan pengadaan tanah. Melalui sistem informasi pengadaan tanah juga dapat dipantau sejauh mana proses pelaksana pengadaan tanah, baik oleh ketua pelaksana pengadaan tanah maupun seluruh anggota pelaksana pengadaan tanah.

2) Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional dapat kiranya membentuk suatu keseragaman pengertian tentang status tanah negara dengan instansi lainnya. Saat ini makna tanah negara masih begitu luas yang menyebabkan panitia pelaksana pengadaan tanah mengalami perbedaan tafsir dengan instansi lain yang membutuhkan tanah.

Walaupun pada pasal 23 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 sudah disebutkan disebutkan bahwa pihak yang menguasai tanah dengan itikad serta secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah negara secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan merupakan pihak yang berhak namun terkadang panitia pelaksana pengadaan tanah masih ragu untuk melakukan pembayaran atas tanah negara.

Dengan adanya regulasi yang jelas mengenai tanah negara diharapkan pelaksana pengadaan tanah dapat lebih percaya diri dalam bekerja dengan aturan yang jelas. Adanya aturan yang jelas mengenai tanah negara juga membantu dalam mepercepat pelaksanaan pengadaan tanah terutama pemberian ganti kerugian.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU:

- Harsono, Boedi. (2003). *Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaan UUPA*, Jild 1. Jambatan, Jakarta.
- Lubis, Muhammad Yamin. (2011). *Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah*. Mandar Maju, Bandung.
- Moleong, Lexy J. (2014). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Putra, Candra Permana. (2014). *Penataan Penggunaan Kawasan Sempadan Sungai Winongo di Kecamatan Wirobrajan Kota Yogyakarta*. Skripsi, STPN.
- Sahputra, Edi. (2009). *Tinjauan Hukum Terhadap Pengaturan Penguasaan dan Penggunaan Tanah Di Kawasan Pantai Studi Di Kecamatan Medan Belawan*. Skripsi, Universitas Sumatera Utara.
- Said, Umar. (2015). *Hukum Pengadaan Tanah untuk Keppentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*. Setara Press, Malang.
- Salindeho, John. (1987). *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Sarjita, *Manajemen Perolehan dan Pelepasan Hak Atas Tanah serta Problematika Hukum Penyelesaian Konflik Pertanahan*. Belum diterbitkan.
- Sembiring, Julius. (2012). *Tanah Negara*. STPN Press, Yogyakarta.
- Sitorus, Oloan dkk. (1995). *Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*. Dasamedia Utama, Jakarta.
- Sitorus, Oloan dan Dayat Limbong. (2004). *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Sitorus, Oloan. (2005). *Pemberian Hak Atas Tanah Yang Berwawasan Lingkungan*. dalam Bhumi Nomor 17 Tahun 6, Februari 2005. STPN, Yogyakarta.
- Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&B*. Alfabeta, Bandung.

- Sudirman, Senthot. (2014) *Kendala Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum dan Gagasan Upaya Penyelesaiannya (Pembangunan Jalan Tol Di Indonesia)*. Jurnal Bhumi Nomor 40 Tahun 2014, STPN, Yogyakarta.
- Sudjito, dkk. (2012). *Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan dan Pendayagunaan Tanah, serta Kepastian Hukum di Bidang Investasi*. Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta.
- Sumardjono, Maria SW. (2008). *Tanah dal Prespektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Kompas, Jakarta.
- Yunus, Hadi Sabari. (2010). *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.