

**PROBLEMATIKA PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM DAN PEMBAYARAN GANTI RUGI HAK ATAS
TANAH HAK MILIK MASYARAKAT**

**(Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Semarang-Batang di Kelurahan Gondoriyo Kecamatan
Ngaliyan Semarang)**

Skripsi

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Persyaratan guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu



Disusun Oleh:

MAULIDA ISNAINI

1502056064

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO

2022

PERSETUJUAN PEMBIMBING



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan, Semarang. Telp/Fax. (0294)
7601291 Semarang 50185

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Kepada
Yth. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Walisongo Semarang
Di Semarang

Assalamualaikum Wr. Wb.

Setelah melalui proses bimbingan dan perbaikan, saya sebagai Pembimbing menyetujui naskah skripsi saudara:

Nama : Maulida Isnaini
NIM : 1502056064
Jurusan : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : **Problematika Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan Pembayaran Ganti Rugi Hak Atas Tanah Hak Milik Masyarakat (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Semarang-Batang)**

Dengan ini saya mohon sekiranya naskah skripsi tersebut dapat dimunaqosahkan.

Demikian, Surat Persetujuan ini untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Semarang, 21 Juni 2022

Pembimbing 1

Novita Dewi Masyitoh, S.H., M.H.
NIP. 197910222007012011

Pembimbing 2

Saifulin, S.H.I, M.H.

PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jalan Prof.Dr. Hamka Km. 2 (Kampus 3UIN Walisongo) Ngaliyan, Semarang, 50185
Telp./Fax 024-7601291

PENGESAHAN

Nama : Maulida Isnaini
NIM : 1502056064
Jurusan : Ilmu Hukum
Judul : Problematika Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan Pembayaran Ganti Rugi Hak Atas Tanah Hak Milik Masyarakat (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Semarang-Batang di Kelurahan Gondoriyo Kecamatan Ngaliyan Semarang)

Telah dimunaqsyahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus, pada tanggal 28 Juni 2022 dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata I

Semarang, 18 Juli 2022

Ketua Sidang / Penguji

Supangat, M.Ag.
NIP. 197104022005011004

Sekretaris Sidang/ Penguji

Dr. Novita Dewi Masvitoh, SH., MH.
NIP. 197910222007012011

Penguji Utama I

Drs. H. Maksun, M.Ag.
NIP. 196805151993031002



Penguji Utama II

Drs. H. Mohamad Solek, MA.
NIP. 196603181993031004

Pembimbing I

Dr. Novita Dewi Masvitoh, SH., MH.
NIP. 197910222007012011

Pembimbing II

Saifuludin, S.H.I., M.H.

MOTTO

مَنْ جَدَّ وَجَدَ

“Barang siapa yang bersungguh-sungguh, ia akan mencapai tujuannya”.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT dan bersholawat pada kekasih-Nya Nabiullah Muhammad SAW, penulis persembahkan skripsi ini teruntuk:

1. Ibu Brilliyana Erna Wati, S.H., M.Hum. dan Ibu Dr. Novita Dewi Masyithoh, S.H., M.H. yang telah tulus mengajar, mendidik dan memberikan dukungan penuh kepada penulis.
2. Ibu dan Bapak yang senantiasa menjadi alasan terbesar untuk menyelesaikan semua yang telah dimulai. Terimakasih atas semangat, kasih sayang yang tulus serta doa-doa panjang yang senantiasa dilayangkan setiap malamnya. Semoga penyelesaian atas skripsi ini dapat menjadi salah satu bentuk bhakti dan ketaatan dari anak keduamu.
3. Kakakku yang selalu menjadi alasan untukku terus berubah menjadi lebih baik. Terimakasih sudah menjadi panutanku.
4. Sahabatku Nur Aisah, Yuna Eka Arsanti, Yusinda Eka S, Lafi Maulaya Ulu U, Ali Musthofa, M Abdul Aziz yang selalu memberikan semangat dan dukungan dalam mengerjakan skripsi ini.
5. Saudaraku Ratu Imas El F, C Adi Purwo yang telah berkenan menemaniku sampai pada tahap ini.
6. Seluruh kawan seperjuanganku dari Program Studi Ilmu Hukum Angkatan 2015.

DEKLARASI

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggungjawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah atau pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain. Dengan demikian, skripsi ini tidak berisi satupun pikiran orang lain kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang menjadi bahan rujukan.

Semarang, 20 Juni 2022

Deklarator,



Maulida Isnaini

NIM. 1502056064

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Puja dan puji syukur kehadiran Illahi Rabbi, Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, karunia, hidayah dan kasih sayang-Nya sehingga penulis dapat sampai pada tahap penyelesaian atas skripsi ini. Sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabiullah Muhammad SAW, semoga kita mendapatkan syafa'atnya kelak di yaumul akhir. Aamiin Allahumma Aamiin. Atas rahmat Allah SWT serta doa dan dukungan dari seluruh pihak, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Problematika Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan Pembayaran Ganti Rugi Hak Atas Tanah Hak Milik Masyarakat (Studi Kasus Jalan Tol Batang-Semarang)” yang disusun sebagai salah satu prasyarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.

Oleh karenanya, dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada seluruh pihak yang telah berperan besar dalam membantu dan mendukung proses penyelesaian skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun ucapan hormat dan rasa terimakasih ini penulis sampaikan kepada:

1. Ibu Brilliyana Erna Wati, S.H., M.Hum. dan Ibu Dr. Novita Dewi Masyithoh, S.H., M.H. selaku ketua dan sekretaris jurusan program studi Ilmu Hukum sekaligus dosen pembimbing I dari penulis. Terimakasih telah berkenan memberikan waktu, tenaga dan ilmunya kepada penulis khususnya dalam tahap awal hingga akhir proses penyelesaian skripsi ini. Terimakasih telah menjadi Ibu yang luar biasa bagi kami. Terimakasih atas ketulusan dan keikhlasan Ibu dalam membimbing kami semua khususnya mahasiswa Ilmu Hukum.
2. Bapak Saifudin, S.H.I, M.H. Terimakasih telah berkenan memberikan waktu, tenaga dan ilmunya kepada penulis khususnya dalam tahap awal hingga akhir proses penyelesaian skripsi ini
3. Bapak Fatir (selaku Anggota Sekretariat Subbagian Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Badan Pertanahan Nasional Semarang), Bapak Jikun (selaku Staff Subbagian TU Kantor Badan Pertanahan Nasional Semarang), Bapak Puput (selaku Sekretaris Camat Kecamatan Ngaliyan), Bapak Saeful (selaku Staff Kecamatan Ngaliyan Semarang), Bapak Masrukhan Kholil (selaku salah satu masyarakat yang terkena dampak pembangunan jalan tol Semarang-Batang), Bapak Koseri (selaku salah satu masyarakat yang terkena dampak pembangunan jalan tol Semarang-Batang) atas kesediaannya memberikan tempat bagi penulis melakukan dan menyelesaikan riset.
4. Rektor Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, Dekan Fakultas Syariah dan Hukum beserta seluruh Pimpinan UIN Walisongo Semarang.
7. Bapak Edy Trimo, Mamah Oom Romlah, Aa' Sudrajat yang senantiasa memberikan kasih sayang, nasihat dan doa-doa panjang setiap harinya.
8. Sahabatku Nur Aisah, Yuna Eka Arsanti, Yusinda Eka S, Lafi Maulaya Ulu U, Ali Musthofa, M Abdul Aziz yang selalu memberikan semangat dan dukungan adan doa dalam mengerjakan skripsi ini.
9. Saudaraku Ratu Imas El F, C Adi Purwo yang telah berkenan menemaniku sampai pada tahap ini.
10. Seluruh teman-teman Ilmu Hukum khususnya angkatan 2016 dan sahabat-sahabat semua yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan doa dan dukungannya kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa hasil penelitian ini tidaklah sempurna dan memiliki banyak kekurangan. Oleh karenanya, penulis mengharapkan masukan, saran dan kritik yang membangun dari para pembaca guna memperbaiki dan menjadi pembelajaran baru bagi penulis. Selanjutnya, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi banyak orang dan dapat dijadikan rujukan bagi perkembangan ilmu hukum khususnya dalam pembaharuan hukum perdata. Penulis mengucapkan

terimakasih dan permohonan maaf yang sebesarbesarnya apabila dalam proses penyusunan skripsi terdapat banyak kesalahan dan kekurangan baik yang disengaja maupun tidak disengaja.
Wassalamua'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Semarang, 15 Juni 2022



Maulida Isnaini

NIM. 1502056064

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
DEKLARASI	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian	4
E. Telaah Pustaka	5
F. Metode Penelitian	6
1. Jenis penelitian dan pendekatan penelitian	6
2. Lokasi Penelitian.....	7
3. Sumber Data.....	7
4. Teknik Pengumpulan Data.....	8
5. Teknik Analisa Data	9
6. Sistematika Penulisan	9
BAB II PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DAN PEMBAYARAN GANTI RUGI HAK ATAS TANAH HAK MILIK	11
A. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	11
1. Pengertian Pengadaan Tanah	11
2. Pengertian Kepentingan umum.....	12
3. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dalam Al-Qur'an	15

4. Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum..	16
B. Landasan Hukum Pengadaan Tanah	
untuk kepentingan umum	20
C. Pembayaran Ganti Rugi	20
D. Hak Milik Atas Tanah	21
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah	21
2. Proses Kepemilikan Hak Milik.....	21
BAB III PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN	
UMUM DAN PEMBAYARAN GANTI RUGI HAK ATAS TANAH UNTUK	
KEPENTINGAN UMUM	23
A. Gambaran Umum	23
1. Kecamatan Ngaliyan.....	23
2. Kelurahan Gondoriyo.....	25
B. Posisi dan Kondisi Geografis	26
C. Prosedur Pelaksanaan Pengadaan Tanah	27
D. Pelaksanaan Pengadaan Tanah	29
BAB IV PROBLEMATIKA YANG DIHADAPI DAN PENYELESAIANNYA	
DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN	
UMUM DAN PEMBAYARAN GANTI RUGI HAK ATAS TANAH UNTUK	
KEPENTINGAN UMUM	42
A. Problematika dan Penyelesaiannya Pelaksanaan	42
B. Analisis Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Pembayaran ..	49
BAB V PENUTUP	51
A. Kesimpulan	51
B. Saran	52
Daftar Pustaka.....	53

ABSTRAK

Pembangunan yang tengah giat dilakukan pemerintah saat ini kerap kali berbenturan dengan masalah pengadaan tanah. Agar tidak melanggar hak pemilik tanah, pengadaan tanah tersebut mesti dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip kepentingan umum (*public interest*) sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Perubahan peraturan satu terhadap peraturan yang lain timbul dilatar belakangnya adanya upaya untuk melakukan perbaikan di bidang pengaturan hukum pengadaan tanah. Dengan diberlakukannya Perpres Nomor 65 Tahun 2006 yang merupakan perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pemerintah berupaya untuk lebih meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam Pasal 5 Perpres 65 Tahun 2006 pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah salah satunya berupa pembangunan Jalan Bebas Hambatan atau Jalan Tol. Berangkat dari permasalahan tersebut, maka penelitian ini ditunjuk untuk mengetahui mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan pembayaran ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum dan problematika yang dihadapi dan penyelesaiannya dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan pembayaran ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum.

Untuk mencapai tujuan tersebut, maka penelitian yang digunakan dalam skripsi adalah penelitian lapangan, dengan pendekatan penelitian *non-doctrinal* (yuridis-empiris) yaitu hukum yang dikonsepsikan sebagai pranata riil dikaitkan dengan variabel-variabel sosial yang lain. Penelitian yuridis-empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data berupa wawancara dengan Bapak Fatir dan Bapak Jikun selaku Staff Kantor Badan Pertanahan Nasional Semarang, Bapak Puput selaku Sekretaris Camat Kecamatan Ngaliyan, Bapak Saeful selaku Staff Kecamatan Ngaliyan Semarang, Bapak Masrukhan Kholil dan Bapak Koseri selaku masyarakat yang terkena dampak pembangunan jalan tol Semarang-Batang. Data sekunder berupa bahan hukum primer dan sekunder.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan pembayaran ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum pembangunan jalan tol Batang-Semarang belum optimal. Dengan kerja keras dan pendekatan negosiatif, pemerintah berhasil membebaskan sejumlah lahan untuk pembangunan jalan tol. Jawa Tengah berhasil ditetapkan lokasi pembangunan Jalan Tol Trans Jawa agar Panitia Pengadaan Tanah dapat menjalankan tugasnya. Dalam pelaksanaannya, ternyata membutuhkan lahan yang lebih luas dan pengadaan tanahnya belum selesai dilaksanakan. Karena itu, perlu adanya perpanjangan izin penetapan lokasi. Dasar pembangunan jalan tol Batang-Semarang adalah dari segenap pemangku kepentingan yang terdorong oleh kesadaran akan kebutuhan infrastruktur jalan bebas hambatan. Selain melihat kebutuhan masyarakat, pemerintah melihat ada potensi dan peluang pendanaan dari Pemerintah Pusat. Awal mulanya tidak semua pihak atau masyarakat tidak semuanya setuju adanya pembangunan jalan tol Batang-Semarang. Bagi masyarakat Batang, Kendal, Semarang yang setuju atau tidak setuju adanya pembangunan jalan tol Batang-Semarang jalan tol bagi mereka adalah urat nadi bagi sendi-sendi kehidupan. Oleh karena itu, tanah mereka diminta untuk pembangunan jalan tol Batang-Semarang, mereka dengan senang hati memberikannya. Pada awalnya memang ada penolakan dari masyarakat yang tidak setuju adanya pembangunan jalan tol Batang-Semarang karena di lokasi pembangunan jalan tol tersebut ada masjid, makam, perumahan, dan lahan masyarakat lainnya. Semua itu sudah diproses dan diselesaikan dengan sangat baik. Ada komunikasi dan pendekatan yang baik untuk mengatasinya. Masyarakat pun memahami serta merelakan lahan mereka direlokasi dengan ganti rugi yang memadai.

Kata kunci : Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum, Ganti Kerugian

ABSTRACT

Current government development is often in conflict with the problem of land management. In order to avoid infringing upon land owners' rights, it had to be done by observing public interest principles in accordance with the legal terms. The changing of one rule against another arose in the background an effort to improve the legal management of the land. With a 65-year 2006 press release that was a change to the 36-year 2005 press on land proclaims for the public good, the government sought to increase the principle of respect for land rights and legal certainty in obtaining land for the public good. Under section 5 of the 2006 2006 development for the public good of governments or local governments includes the construction of a freeway or freeway. Beginning from the issue, the study is designated to learn about the implementation of land procurement for the public good and the payment of land rights to the public and problematic interests faced and its completion in the public securing of land and the payment of land rights for the public good.

To achieve that goal, the research used in thesis is a field study, with a non-doctrinal (juxdoctrinal) research approach, a law that is concept pranata (real) is linked with other social variables. Juridical research is legal research on intractable or implementation of the normative-law provision in action on any particular legal event occurring in society. The data sources used are primary and secondary data. The data collection techniques for an interview with the President of the United States and the President of the United States and the United States. Secondary data of primary and secondary legal materials.

The results of this study indicate that the implementation of land supply for the public good and the payment of land rights for the public interest of the construction of the batang-semarang freeway has not been optimal. With hard work and a negotiated approach, governments have been able to free some land for the construction of highways. The central Java had been established as a location for trans Java toll roads to enable the land supply committee to carry out its duties. In doing so, it turned out that it would require more land and that the land supply had not been completed. Hence, an extension of the site permit is necessary. The basic building of the batang-semarang freeway is of all stakeholders motivated by awareness of the infrastructure needs of the freeway. In addition to seeing people's needs, governments see potential and opportunities for financing from the central government. In the beginning not all parties or communities agree with the construction of the batang-semarang freeway. For people the rods, kendal, seang that agree or disagree with the construction of the spanking-freeway is the lifeblood of life's joints. Therefore, their land was asked for the construction of the batang-semarang causeway, where they gladly gave it. At first, there was resistance from people who disagreed with the construction of the batang-semarang freeway, as the site was built.

Keywords: Land Procurement, Public Interest, Compensation

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumberdaya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, kehidupan manusia hampir sebagian besar tergantung pada tanah. Hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia. Dimana pada zaman dahulu sekelompok manusia rela berperang dengan kelompok manusia yang lainnya karena memperebutkan suatu tanah. Yang menang perang akan menguasai tanah tersebut dan yang kalah terpaksa melepaskannya dan mencari lagi tanah yang baru di tempat yang lain. Selain itu juga tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting didalam kehidupan mahluk hidup pada masa itu khususnya manusia, sehingga tanah harus dipertahankan setiap jengkalnya walaupun nyawa sebagai taruhannya.¹

Tanah merupakan hal terpenting bagi hidup dan kehidupannya. Di atas tanah manusia dapat mencari nafkah seperti bertani, berkebun, dan beternak. Di atas tanah pula manusia membangun rumah sebagai tempat bernaung dan membangun berbagai bangunan lainnya untuk berkantor dan sebagainya. Pendek kata, segala aktivitas manusia apa pun bentuknya tidak akan lepas dari kebutuhan akan tanah. Bukanlah hal yang mengherankan apabila setiap orang pasti mempunyai keinginan untuk dapat memiliki tanah lengkap dengan perlindungan hukumnya.²

Tanah, demikian pula bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya adalah bagian dari kekayaan bangsa dan ada di dalam ranah publik milik bersama bangsa Indonesia yang merupakan kekayaan nasional dan terjalin dalam hubungan yang abadi dengan bangsa Indonesia, hal ini merupakan esensi dari pasal 1 UUPA yang terurai dari mulai Ayat (1) sampai Ayat (6). Undang-Undang Dasar 1945 telah memberikan landasan sebagaimana dalam Pasal 33 Ayat (3) Bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dasar ini dapat diketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Sebagai wujud nyata dari Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria.³

Pembangunan merupakan upaya manusia dalam mengolah dan memanfaatkan sumber daya yang dipergunakan bagi pemenuhan kebutuhan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat umum. Penduduk yang semakin bertambah dengan tingkat kemakmuran semakin membaik, tentunya membutuhkan fasilitas umum sebagai penunjang kehidupannya. Pembangunan terutama untuk fasilitas umum, pastinya

¹ Soerojo Wignjodipoero, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat* (Jakarta: CV. Haji Masagung, 1988), 197.

² Andrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 45

³ Hamdi, "Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Kajian Terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012)", *Jurnal IUS*, Vol II, No. 4, April 2014, 79.

memerlukan tanah sebagai sarannya. Tanah yang luas akan mempermudah dalam pembangunan fasilitas umum. Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup manusia. Namun persoalannya tanah merupakan sumber daya alam yang terbatas dan saat ini semakin terus berkurang. Tanah sudah banyak yang menjadi hak milik seseorang (swasta) dan tanah milik negara pun saat ini sudah sangat terbatas.

Definisi pengadaan tanah dalam ketentuan Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah “Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.” Keadilan yang dimaksud sebagaimana yang dijelaskan dalam penjelasan umum Pasal 2 Huruf b Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah “Memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik”.⁴

Indikator keadilan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah: 1. Dapat memulihkan kondisi sosial ekonomi Pihak yang berhak mendapat ganti rugi minimal setara dengan keadaan sebelum pencabutan atau pembebasan hak mereka; 2. Pihak yang membutuhkan tanah juga dapat memperoleh tanah sesuai rencana dan peruntukannya serta memperoleh perlindungan hukum; dan 3. Keadilan yang dirumuskan oleh hukum dalam bentuk hak dan kewajiban harus mencerminkan keadilan yang diterima dan dirasakan oleh para pihak.⁵

Dalam Pelaksanaan pemberian ganti rugi bagi pemegang hak atas tanah, seringkali aspek keadilan dikesampingkan dan yang diutamakan adalah kepastian dan kemanfaatan. Sebagai contoh dalam pelaksanaan pembangunan jalan tol Semarang-Batang terdapat pemilik hak atas tanah yang terkena pembangunan jalan tol dimana ganti rugi yang diberikan tidak sesuai dengan yang seharusnya. Tanah dan bangunan yang merupakan tempat satu-satunya untuk mencari nafkah setelah terkena pelebaran jalan, pemilik hak atas tanah tidak memiliki tempat usaha lagi sehingga tidak mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

Pembangunan yang tengah giat dilakukan pemerintah saat ini kerap kali berbenturan dengan masalah pengadaan tanah. Agar tidak melanggar hak pemilik tanah, pengadaan tanah tersebut mesti dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip kepentingan umum (*public interest*) sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Sunarno mengatakan, adapun tiga prinsip yang dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah, kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah, dan tidak mencari keuntungan.⁶

Dalam perkembangannya, landasan hukum pengadaan tanah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975, kemudian pada tahun 1993 diubah lagi menjadi Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, dan kemudian pada tahun 2005 Keputusan Presiden tersebut diubah menjadi

⁴ Pasal 2 Huruf b Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁵ Hery Zarkasih, “Pelaksanaan Prinsip Keadilan dalam Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah)”, *Jurnal IUS*, Vol III, No. 8, Agustus 2015, 383

⁶ Andrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), 75.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 (selanjutnya disebut "Perpres Nomor 36 Tahun 2005"), sebagaimana diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 (selanjutnya disebut Perpres Nomor 65 Tahun 2006).

Perubahan peraturan satu terhadap peraturan yang lain timbul dilatar belakangi adanya upaya untuk melakukan perbaikan di bidang pengaturan hukum pengadaan tanah. Dengan diberlakukannya Perpres Nomor 65 Tahun 2006 yang merupakan perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pemerintah berupaya untuk lebih meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam Pasal 5 Perpres 65 Tahun 2006 pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah salah satunya berupa pembangunan jalan bebas hambatan (jalan tol).

Pembebasan lahan hendaknya memperhatikan ketentuan ganti rugi yang telah ditetapkan dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Ganti rugi yang dimaksud dalam ketentuan tersebut haruslah dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah⁷. Jika melihat *culture* masyarakat Indonesia yang konsumtif, rasanya pemberian ganti rugi berupa uang, tanah, atau pemukiman baru saja belum cukup untuk dapat meningkatkan taraf kehidupan baik secara sosial maupun ekonomi karena ganti rugi yang diberikan tidak kemudian dikembangkan namun akan habis untuk keperluan konsumsi. Harus ada metode penggantian ganti rugi yang tepat dan dapat meningkatkan kehidupan sosial ekonomi secara berkesinambungan bagi pemilik lahan. Jika melihat ketentuan di Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dicontohkan ganti kerugian berupa kepemilikan saham. Dengan demikian, pemilik lahan yang dibebaskan akan menyadari bahwa bisnis jalan tol adalah bisnis yang besar dan akan mendatangkan keuntungan. Pemilik lahan juga akan turut merasa memiliki jalan tol karena mempunyai bagian saham dari jalan tol itu sendiri. Pemberian ganti kerugian berupa saham juga bisa meningkatkan kehidupan sosial ekonomi karena akan memberikan keuntungan secara berkelanjutan.

Selain itu, untuk memberikan ganti rugi yang dapat meningkatkan kehidupan sosial ekonomi pemilik lahan, dapat pula dilakukan program pengembangan bagi pemilik lahan. Program pengembangan tersebut dilakukan dengan memberikan pelatihan yang dapat menunjang pemilik lahan untuk lebih berkembang, sehingga bagaimana kehidupan pemilik lahan yang terkena proyek pembangunan terpantau secara jelas perkembangannya.

Pada masa sekarang ini sangat sulit melakukan pembangunan untuk kepentingan umum di atas tanah negara. Kenyataan menunjukkan bahwa pembangunan membutuhkan tanah, tetapi di sisi lain tanah negara yang tersedia untuk memenuhi kebutuhan tersebut semakin terbatas, karena tanah yang ada sebagian telah dikuasai atau dimiliki oleh masyarakat dengan suatu hak. Agar momentum pembangunan tetap dapat terpelihara, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum yang memerlukan bidang tanah, maka upaya hukum dari pemerintah untuk memperoleh tanah-tanah tersebut dalam memenuhi pembangunan antara lain dilakukan melalui pendekatan pembebasan hak maupun pencabutan hak.

⁷ Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Atas dasar deskripsi alasan dan latar belakang realitas yang dipaparkan di atas, penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis secara mendalam dalam penelitian dan skripsi dengan judul **“Problematika Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan Pembayaran Ganti Rugi Hak Atas Tanah Hak Milik Masyarakat (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Semarang-Batang di Kelurahan Gondoriyo Kecamatan Ngaliyan Semarang)”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan pembayaran ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum?
2. Bagaimana problematika yang dihadapi dan penyelesaiannya dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan pembayaran ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan pembayaran ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum.
2. Untuk mengetahui problematika yang dihadapi dan penyelesaiannya dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan pembayaran ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dapat diperoleh dari hasil penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Secara Teoritis penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan manfaat bagi pengembangan dan pemahaman ilmu hukum perdata, khususnya yang terkait dengan pengetahuan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan problematika penyelesaian pelaksanaan pengadaan tanah serta pembayaran ganti rugi hak atas tanah.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Panitia Pengadaan Tanah

Memberikan masukan tentang pelaksanaan pengadaan tanah dan penyelenggaraan pengadaan tanah lebih sesuai peraturan yang ada untuk mewujudkan keadilan masyarakat yang terkena dampak pembangunan untuk kepentingan umum

b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan kepada masyarakat mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan problematika penyelesaian pelaksanaan pengadaan tanah serta pembayaran ganti rugi hak atas tanah sehingga masyarakat dapat memahami dengan baik.

E. Telaah Pustaka

Penulis telah melakukan kajian terhadap beberapa karya ilmiah sebelumnya yang dijadikan sebagai tinjauan dalam penelitian ini. Adapun karya ilmiah yang memiliki keterkaitan adalah sebagai berikut:

- a. Muhammad Paurindra Ekasetya (Universitas Negeri Semarang) dengan judul “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Umum Untuk Kepentingan Umum (Studi Analisis Pada Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Brebes)”⁸

Penelitian tersebut berbeda dengan penelitian yang peneliti angkat dalam skripsi. Muhammad Paurindra Ekasetya hanya fokus dengan hukum positif dan lokasi penelitiannya di Kabupaten Brebes, sedangkan peneliti berusaha memaparkan kebijakan pengadaan tanah dalam pemberian ganti rugi dan lokasi penelitiannya di Semarang.

- b. Machrus Basri (Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim) dengan judul “Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Dan Perspektif Al-Maslahah Al-Ammah”⁹

Penelitian Machrus Basri lebih fokus dengan proses pengadaan tanah ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan pemberian ganti rugi pengadaan tanah ditinjau dari Perspektif hukum Islam Al-Maslahah Al-Ammah, sedangkan peneliti tidak membatasi mengenai Undang-Undang pelaksanaan pengadaan tanah dan lebih fokus membahas problematika pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

- c. Rika Fitriani (Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung) dengan judul “Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam dan Hukum UUPA (Studi Kasus Pembuatan Tol Sumatera di Wilayah Bakauheni Kabupaten Lampung)”.¹⁰

Tesis ini membahas mengenai pengadaan tanah dalam perspektif hukum ekonomi Islam, sedangkan peneliti membahas pengadaan tanah secara umum tidak ada batasan mengenai peraturan hukum yang dipakai.

- d. Jurnal milik Hery Zarkasih dengan judul “Pelaksanaan Prinsip Keadilan Dalam Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah)”.¹¹

Penelitian ini membahas mengenai permasalahan pokok yaitu pemberian ganti rugi pengadaan tanah ditinjau dari perspektif teori Jeremy Bentham maka dapat dikatakan adil, karena keadilan yang diisyaratkan oleh Jeremy Bentham hendaknya dapat memberikan kebahagiaan yang terbesar bagi sebagian besar masyarakat (*the greatest happiness for the greatest number*), ditinjau dari

⁸ Muhammad Paurindra Ekasetya, Skripsi: *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Analisis Pada Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Brebes)*, (Semarang: Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Universitas Negeri Semarang, 2015), 9.

⁹ Machrus Basri, Skripsi: *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Dan Perspektif Al-Maslahah Al-Ammah*, (Semarang: Program Studi Sarjana Hukum Bisnis Syari’ah Universitas Islam Negeri Malik Ibrahim, 2019), 5.

¹⁰ Rika Fitriani, Tesis: *Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam dan Hukum UUPA (Studi Kasus Pembuatan Tol Sumatera di Wilayah Bakauheni Kabupaten Lampung)*, (Lampung: Program Studi Magister Hukum Ekonomi Syari’ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2019), 4.

¹¹ Hery Zarkasih, “Pelaksanaan Prinsip Keadilan dalam Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah)”, *Jurnal IUS*, Lombok, Universitas Mataram, 2015, 384.

perspektif keadilan John Rawls yang mengisyaratkan unsur keadilan yang substantif (*justice*) dan unsur keadilan prosedural (*fairness*), maka pelaksanaan pengadaan tanah di Kota Praya termasuk tidak adil, selanjutnya unsur keadilan prosedural (*fairness*), lebih berorientasi pada keadilan yang telah dirumuskan oleh hukum.

Penelitian ini membahas permasalahan yang hampir sama dengan penelitian yang ditulis oleh penulis. Perbedaannya terletak pada fokus kajian dimana penelitian ini membahas mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan pembayaran ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum sedangkan penelitian di atas lebih fokus pada pengadaan tanah ditinjau dari perspektif teori Jeremy Bentham.

- e. Jurnal milik saudara Hamdi, dengan judul “Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Kajian Terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012)”.¹²

Penelitian ini lebih fokus terhadap Undang-Undang dan perlindungan hukum bagi hak pemegang atas tanah.

Perbedaan dari penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah terkait sasaran pembahasan. Penelitian tersebut membatasi dan fokus terhadap pembahasan mengenai Undang-Undang dan perlindungan hukum bagi hak pemegang atas tanah sedangkan penelitian di atas lebih fokus oleh problematika yang dihadapi masyarakat yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian dan Pendekatan Penelitian

Penelitian hukum adalah kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala umum hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya dan diadakan pemeriksaan mendalam terhadap fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan.¹³

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan, dengan pendekatan penelitian *non-doctrinal* (yuridis-empiris) yaitu hukum yang dikonsepsikan sebagai pranata *riil* dikaitkan dengan *variable-variable* social yang lain.¹⁴ Penelitian yuridis-empiris disebut dengan penelitian lapangan atau mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat.¹⁵ Penelitian yuridis-empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwahukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.¹⁶ Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui

¹² Hamdi, “Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Kajian Terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012)”, *Jurnal Kajian Hukum dan Keadilan*, Lombok, Universitas Mataram, 2014, 79.

¹³ Zaenudin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 18.

¹⁴ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Press, 2006), 133.

¹⁵ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 2012), 126

¹⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), 134.

dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.¹⁷

Penelitian yuridis empiris karena pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan pembayaran ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum dan problematika yang dihadapi serta penyelesaian masalahnya.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang ditentukan oleh penulis adalah di Kelurahan Gondoriyo Ngaliyan Semarang. Alasan memilih Kelurahan Gondoriyo Ngaliyan Semarang karena salah satu Kelurahan yang ada di Kota Semarang yang terkena dampak adanya pengadaan tanah untuk kepentingan umum atau adanya pembangunan jalan tol Batang-Semarang.

3. Sumber Data

Sumber data adalah mengenai dari mana data diperoleh. Salah satu pertimbangan dalam memilih permasalahan penelitian adalah ketersediaan sumber data.¹⁸ Sumber data penelitian terbagi menjadi dua, yaitu sebagai berikut:

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari sumbernya tanpa perantara pihak lain (langsung dari objeknya), lalu dikumpulkan dan diolah sendiri atau seorang atau suatu organisasi dengan mewawancarai langsung pemahaman hukum masyarakat dengan berlakunya suatu aturan.¹⁹

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari sumbernya (objek penelitian), tetapi melalui sumber lain. Peneliti mendapatkan data yang sudah jadi yang dikumpulkan oleh pihak lain dengan berbagai cara atau metode baik secara komersial maupun non komersial.²⁰ Data sekunder yang digunakan berupa bahan-bahan hukum sebagai berikut :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- c) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tatacara Pembebasan Tanah.

¹⁷ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek* (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), 15

¹⁸ Suteki & Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Prers, 2005), 214

¹⁹ *Ibid.*, 214.

²⁰ *Ibid.*, 215.

- d) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- e) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- f) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- g) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- h) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- i) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5. Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- j) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- k) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, dapat berupa buku-buku teks, dokumen dan hasil karya ilmiah dari kalangan hukum dan data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan hasil wawancara dari lembaga maupun para pihak yang berhubungan langsung dengan masalah yang dikaji dalam penelitian ini.²¹

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan teknik atau cara yang dilakukan sehingga dapat diperlihatkan penggunaannya melalui angket, wawancara, pengamatan, tes, dokumentasi, dan sebagainya. Teknik pengumpulan data pada skripsi ini sebagai berikut:

a. Interview atau wawancara

Menurut Esterbeg wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.²² Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang menggunakan cara tanya jawab sambil bertatap muka dengan objek penelitian untuk memperoleh keterangan atau jawaban yang diinginkan. Peneliti melakukan pengumpulan data melalui interview atau wawancara dengan beberapa narasumber yaitu:

²¹*Ibid.*, 216.

²² Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, Cet. Ke-19 (Bandung: Alfabeta, 2013), 231.

- 1) Bapak Fatir (selaku Anggota Sekretariat Subbagian Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Badan Pertanahan Nasional Semarang)
- 2) Bapak Jikun (selaku Staff Subbagian TU Kantor Badan Pertanahan Nasional Semarang)
- 3) Bapak Puput (selaku Sekretaris Camat Kecamatan Ngaliyan)
- 4) Bapak Saeful (selaku Staff Kecamatan Ngaliyan Semarang)
- 5) Bapak Masrukhan Kholil (selaku salah satu masyarakat yang terkena dampak pembangunan jalan tol Semarang-Batang)
- 6) Bapak Koseri (selaku salah satu masyarakat yang terkena dampak pembangunan jalan tol Semarang-Batang)

b. Dokumentasi

Menurut Sugiyono dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen dapat berupa tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang yang berhubungan dengan objek penelitian.²³ Dokumentasi dalam penelitian ini berfokus kepada segala dokumen yang berkaitan dengan masalah pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Bringin Ngaliyan Semarang dengan tujuan untuk mengumpulkan dokumentasi terhadap data sekunder dan bahan hukum.

c. Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data dengan cara mengamati secara langsung objek penelitian. Peneliti melakukan observasi terkait di tempat adanya problem pengadaan tanah untuk kepentingan umum di daerah Gondoriyo Ngaliyan Semarang.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Menurut Soerjono Soekanto, analisis data kualitatif adalah suatu cara analisis yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.²⁴ Analisis penelitian dengan kualitatif adalah penelitian yang tidak menggunakan perhitungan, yang memusatkan perhatian pada prinsip-prinsip umum yang mendasari perwujudan satuan-satuan gejala sosial budaya dengan menggunakan kebudayaan dari masyarakat yang bersangkutan untuk memperoleh gambaran pola-pola berlaku.²⁵ Data yang terkumpul selanjutnya diklasifikasikan untuk kemudian dianalisis secara mendalam dengan cara menggali asas, nilai serta norma pokok yang terkandung di dalamnya.²⁶

6. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pemahaman skripsi ini dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai apa yang peneliti sampaikan. Maka dipandang perlu kiranya peneliti untuk memaparkan sistematika penulisan sebagai berikut;

²³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif.... Op.Cit.* 240

²⁴ *Ibid.*, 240.

²⁵ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1996), 20.

²⁶ Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, (Depok: Rajawali Pers), 267

- a. Bab I : Pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian.
- b. Bab II : Tinjauan teoritis yang meliputi pengadaan tanah untuk kepentingan umum, landasan hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Pembayaran ganti rugi hak atas tanah
- c. Bab III : Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan pembayaran ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum
- d. Bab IV : Problematika yang dihadapi dan penyelesaiannya dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan pembayaran ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum
- e. Bab V : Penutup yaitu meliputi kesimpulan, saran, dan penutup.

BAB II

PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DAN PEMBAYARAN GANTI RUGI HAK ATAS TANAH HAK MILIK

A. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

1. Pengertian Pengadaan Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak mengenal istilah pengadaan tanah. UUPA hanya mengenal istilah Pencabutan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum yang diatur di dalam Pasal 18. Pelaksanaan ketentuan Pasal 18 ini maka pemerintah membentuk Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berada di Atasnya untuk Kepentingan Umum. Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum ini sesungguhnya sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 2 dan Pasal 6 UUPA.

Istilah pengadaan tanah dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1973 mengenal istilah Pembebasan Tanah, yaitu melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanahnya dengan diberikan ganti rugi yang layak. Istilah pembebasan tanah ini oleh Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang menggantikan PMDN Nomor 15 Tahun 1973 menjadi pengadaan tanah. Pengadaan Tanah menurut Kepres Nomor 55 Tahun 1993 Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pasal 1 Angka 1 menentukan Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.

Selanjutnya istilah pengadaan tanah ini digunakan lagi dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang dirubah lagi dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Istilah pengadaan tanah ini dipakai pula di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.²⁷

Pengadaan Tanah menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pasal 1 Angka 3 menentukan Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.²⁸

Pengadaan Tanah menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pasal 1 angka 3 menentukan Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.”

²⁷ H.M. Arba, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), 13.

²⁸ Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Pasal 1 Angka 3 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Adapun pengertian Pengadaan Tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pasal 1 angka 2 menentukan Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.²⁹

Pengadaan Tanah menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.³⁰

Selanjutnya pengertian pengadaan tanah menurut para ahli hukum Agraria sebagai berikut:

Menurut Boedi Harsono, pengadaan tanah adalah perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukan.³¹

Menurut Sarjita, bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.³²

Menurut Maria SW. Soemardjono, mengatakan Pengadaan tanah bagi kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerin.tah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.Di luar itu pengadaan tanah dilaksanakan dengan cara jual beli, tukar menukar atau dengan cara lain yang disepakati.³³

Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan cara memutuskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanahnya dengan memberikan ganti kerugian yang layak.

Dengan demikian, Hukum Pengadaan Tanah adalah sekumpulan norma atau kaidah-kaidah atau nilai-nilai, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur tentang kegiatan penyediaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan cara melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanahnya dengan diberikan ganti rugi yang layak.³⁴

2. Pengertian Kepentingan Umum

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Istilah kepentingan umum menjadi titik sentral dari pengadaan tanah. Pengertian kepentingan umum menurut Maria S.W. Sumardjono dengan merujuk kepada Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 adalah “sebagai kepentingan seluruh lapisan masyarakat, sedangkan mengenai kegiatan pembangunan untuk

²⁹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1 Angka 2 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

³⁰ Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

³¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2009), 7

³² Sarjita, *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahandalam Era Otonomi Daerah (Keppres No. 34 Tahun 2003)* (Yogyakarta: Tugu Jogja, 2005), 43.

³³ Maria SW Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi & Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2001), 74

³⁴ H.M. Arba, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), 15.

kepentingan umum dibatasi pada kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah, serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan”.

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

Dengan demikian memperhatikan kedua pengertian yang dikemukakan sebelumnya, maka Kepentingan Umum harus memenuhi kriteria sebagai berikut: untuk kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah dalam rangka melaksanakan amanat UUD 1945, yaitu mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, karena Pemerintah mempunyai tanggung jawab yang sangat besar terhadap masyarakat, bangsa dan Negara. Oleh itu pembangunan untuk kepentingan adalah pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah. Sedangkan pembangunan sarana umum yang dilakukan oleh swasta (badan hukum swasta) bukan termasuk kategori pembangunan untuk kepentingan umum, orientasinya adalah untuk bisnis atau mencari keuntungan. Untuk itu, maka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah dilakukan dengan cara pelepasan hak, yaitu melakukan pemutusan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanahnya dengan memberikan ganti rugi yang layak/adil. Sedangkan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan bisnis oleh pihak swasta dengan cara melakukan pemutusan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanahnya melalui perbuatan hukum jual-beli, tukar menukar, sewa menyewa.

Pembangunan kepentingan umum sebagaimana dimaksud di atas, diatur di dalam Pasal 10 Undang-Undang tersebut sebagai berikut:

- a) Pertahanan dan keamanan nasional;
- b) Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c) Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d) Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e) Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f) Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g) Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h) Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i) Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j) Fasilitas keselamatan umum;
- k) Tempat pemakaman umum Pemerintah/ Pemerintah Daerah;
- l) Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m) Cagar alam dan cagar budaya;
- n) Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/ desa;

- o) Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p) Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/ Pemerintah Daerah;
- q) Prasarana olahraga Pemerintah/ Pemerintah Daerah; dan
- r) Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Menurut Maria SW Sumardjono, kepentingan umum dapat dijabarkan melalui dua cara. Pertama, berupa pedoman umum yang menyebutkan bahwa pengadaan tanah dilakukan berdasarkan alasan kepentingan umum melalui berbagai istilah. Karena berupa pedoman, hal ini dapat mendorong eksekutif secara bebas menyatakan suatu proyek memenuhi syarat kepentingan umum. Kedua, penjabaran kepentingan umum dalam daftar kegiatan. Dalam praktik kedua cara itu sering ditempuh secara bersamaan.³⁵

Kepentingan umum adalah suatu kepentingan yang menyangkut semua lapisan masyarakat tanpa pandang golongan, suku, agama, ras, status sosial dan sebagainya. Berarti apa yang dikatakan kepentingan umum ini menyangkut hajat hidup orang banyak bahkan termasuk hajat orang yang telah meninggal atau dengan kata lain hajat semua orang, dikatakan demikian karena orang yang meninggalpun masih memerlukan tempat pemakaman dan sarana lainnya.³⁶

Arti dari kepentingan umum, harus mencakup kepentingan sebagian besar masyarakat, dan sebetulnya arti sebagian besar masyarakat itu sendiri termasuk kepentingan para korban pembebasan tanah, sehingga dua kepentingan yaitu kepentingan antara pengguna tanah dalam hal ini pemerintah dan kepentingan korban pembebasan tanah dalam hal ini pemilik tanah yang terkena pembebasan.

Ada tiga prinsip yang dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu:³⁷

- a. Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah

Kalimat ini mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dapat dimiliki perorangan ataupun swasta. Dengan kata lain, swasta dan perorangan tidak dapat memiliki jenis-jenis kegiatan kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun negara.

- b. Kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah

Kalimat ini memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah. Karena maksud pada kalimat tersebut belum jelas maka timbul pertanyaan: bagaimana kalau pelaksanaan dan pengelolaan kegiatan untuk kepentingan umum tersebut ditenderkan pada pihak swasta, karena dalam prakteknya banyak kegiatan untuk kepentingan umumnamun pengelola kegiatannya adalah pihak swasta.

- c. Tidak mencari keuntungan

Kalimat ini membatasi tentang fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan untuk mencari keuntungan

³⁵ Maria SW Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2009), 107.

³⁶ Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Membangun Kepentingan Umum*, (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2010), 12.

³⁷ Adrian Sutedi, *Op. cit.*, 75.

sehingga terqualifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak boleh mencari keuntungan.³⁸

3. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dalam Al-Qur'an

Dalam al-Qur'an, dinyatakan bahwa Allah menganugerahkan karunia yang besar bagi manusia dengan menciptakan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya bagi manusia untuk digunakan manusia untuk dapat menjaga kelangsungan hidupnya dan agar manusia berbakti kepada Allah SWT, kepada keluarga dan kepada masyarakat.

Di dalam ayat al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 29, dinyatakan:

هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا ثُمَّ اسْتَوَىٰ إِلَى السَّمَاءِ فَسَوَّاهُنَّ سَبْعَ سَمَاوَاتٍ وَهُوَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

“Dialah (Allah) yang menciptakan segala apa yang ada di bumi untukmu, kemudian Dia menuju ke langit, lalu Dia menyempurnakannya menjadi tujuh langit. Dan Dia Maha Mengetahui segala sesuatu.” (QS. Al-Baqarah 2: Ayat 29).

Menurut Hukum Islam, hubungan antara penguasa sebagai suatu badan hukum (publik) dengan pemegang hak atas tanah sebagai orang yang dikuasai ialah, penguasa dapat memperoleh hak atas tanah sebagaimana halnya dengan badan hukum (privat) lainnya. Caranya, dengan melakukan hubungan hukum 2 (dua) pihak dengan pemegang hak atas tanah dengan jual beli, tukar menukar dan hubungan-hubungan hukum lainnya yang dapat memindahkan hak atas tanah dalam hubungan keperdataan seperti ini harus dijamin adanya keseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak. Pihak yang satu dilarang memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lainnya.

Dalam pengelolaan bumi atau tanah beserta seluruh kekayaan alam adalah tugas seluruh umat manusia dan tidak diperbolehkan untuk dimonopoli sekelompok orang tertentu (para pemilik modal), jika hal itu terjadi akibatnya tidak saja akan merugikan masyarakat secara umum, tetapi keseimbangan alam menjadi terancam, sebagai akibat ulah manusia yang serakah, manipulatif, dan eksploitatif itu. Maka jangan salahkan Tuhan ketika menurunkan bencana itu kepada umat manusia, sebagaimana disampaikan-Nya dalam al-Qur'an sebagai berikut:

ظَهَرَ الْفَسَادُ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ بِمَا كَسَبَتْ أَيْدِي النَّاسِ لِيُذِيقَهُمْ بَعْضَ الَّذِي عَمِلُوا لَعَلَّهُمْ يَرْجِعُونَ

“Telah tampak kerusakan di darat dan di laut disebabkan perbuatan tangan manusia; Allah menghendaki agar mereka merasakan sebagian dari (akibat) perbuatan mereka, agar mereka kembali (ke jalan yang benar).” (QS. Ar-Rum 30: Ayat 41)

³⁸ *Ibid.*, 75.

Dalam al-Qur'an banyak ayat yang memperingatkan kepada manusia untuk tidak melakukan tindakan yang merusak harmoni alam. Penciptaan alam raya termasuk lingkungan kosmos manusia (tanah, air, dan udara) adalah telah ditentukan qadar (ukuran, hukum-Nya), sehingga merusaknya adalah berarti merusak qadar Allah. Dalam al-Qur'an dinyatakan:

وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا وَادْعُوهُ خَوْفًا وَطَمَعًا إِنَّ رَحْمَتَ اللَّهِ قَرِيبٌ مِّنَ الْمُحْسِنِينَ

“Dan janganlah kamu berbuat kerusakan di bumi setelah (diciptakan) dengan baik. Berdoalah kepadanya dengan rasa takut dan penuh harap. Sesungguhnya rahmat Allah sangat dekat kepada orang yang berbuat kebaikan.” (QS. Al-A'raf 7: Ayat 56)

Ungkapan “janganlah kamu berbuat kerusakan di bumi setelah (diciptakan) dengan baik” dalam surat al-A'raf ayat 56 di atas mengandung makna sebagai berikut:

1. Larangan merusak bumi setelah perbaikan (*ishlah*) yaitu saat penciptaan bumi oleh Allah sendiri. Makna ini menunjukkan tugas manusia untuk melindungi bumi itu yang sudah merupakan tempat yang baik bagi hidup manusia. Jadi tugas reformasi berkaitan dengan usaha pelestarian lingkungan hidup yang sehat dan alami.
2. Larangan membuat kerusakan di bumi setelah terjadi reformasi atau perbaikan oleh sesama manusia. Hal ini bersangkutan dengan tugas reformasi aktif manusia untuk berusaha menciptakan sesuatu yang baru, yang baik (*shalih*) dan membawa kebaikan (*mashlahah*) untuk manusia. Tugas kedua ini, lebih berat dari tugas pertama, memerlukan pengertian yang tepat tentang hukum-hukum Allah SWT yang menguasai alam ciptaan-Nya, diteruskan dengan kegiatan bertindak sesuai dengan hukum-hukum itu melalui rekayasa teknologi. Lebih dari tugas pertama, pemanfaatan ala mini harus dilakukan dengan daya cipta dan kreasi yang tinggi, dan dengan menggunakan prinsip-prinsip keseimbangan.

4. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Tanah dalam kehidupan manusia maupun badan hukum mempunyai peranan yang sangat penting. Tanah bagi manusia diperlukan baik untuk memenuhi kebutuhan yang bersifat ekonomis maupun kebutuhan yang bersifat religious. Demikian pula badan hukum, baik badan hukum milik swasta maupun badan hukum milik pemerintah. Bagi badan hukum swasta, tanah dibutuhkan untuk melaksanakan kegiatan usahanya sehingga badan usaha tersebut bisa memperoleh hasil yang sebesar-besarnya untuk kelanjutan usahanya. Sedangkan bagi badan hukum pemerintah, kebutuhan akan tanah guna membangun fasilitas kepentingan umum guna mewujudkan kesejahteraan masyarakat sebagai tanggung jawab utama Negara yang telah diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.³⁹

³⁹ H.M. Arba, *Op. cit.*, 64

Mengingat tanah-tanah di wilayah dataran rendah sudah dimiliki dan dikuasai oleh orang-orang, masyarakat, dan subjek hak lainnya, maka pemerintah mau tidak mau harus melakukan kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah oleh pemerintah sekarang sudah diatur oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dilaksanakan lebih lanjut dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang dirubah lagi dengan Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.⁴⁰

Pengadaan menurut Undang-Undang ini dilakukan atas dasar pertimbangan bahwa:

- (1) Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan;
- (2) Untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil;
- (3) Peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum belum dapat menjamin perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan.⁴¹

Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Dalam Undang-Undang ini pengadaan tanah untuk kepentingan umum, artinya kegiatan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak, menghargai dan menghormati hak-hak subyek hukum yang melekat di atas tanah tersebut.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh Pemerintah sesuai dengan syarat-syarat, tata cara dan prosedur yang telah ditentukan oleh undang-undang dan peraturan pelaksanaannya. Apabila pemerintah dalam pengadaan tanah tersebut sudah melakukan sesuai dengan proses yang baik dan benar, dan telah menghargai hak-hak pemegang hak atas tanah tersebut, maka pihak yang berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah pemberian ganti kerugian yang layak dan adil atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan demikian, status hukum hak atas tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai oleh negara yang selanjutnya pemerintah berhak untuk mempergunakannya dan membangun fisi-litas untuk kepentingan umum yang akan menjadi milik Pemerintah/ Pemerintah Daerah atau menjadi milik BUMN apabila dipergunakan untuk kepentingan kegiatan BUMN tersebut.⁴²

⁴⁰ *Ibid.*, 65.

⁴¹ *Ibid.*, 65.

⁴² *Ibid.*, 66.

Untuk mengerjakan pembangunan kepentingan umum tersebut, kecuali untuk pembangunan pertahanan dan keamanan nasional yang diatur oleh Perundang-Undangan, maka hal tersebut diselenggarakan oleh Pemerintah yang dapat bekerja sama dengan BUMN, BUMD, dan Badan Usaha Swasta.⁴³

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus memperhatikan beberapa hal penting sebagaimana diatur berdasarkan ketentuan Pasal 7 adalah:

- (1) 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.
- (2) Dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan untuk infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi, pengadaannya diselenggarakan berdasarkan Rencana Strategis dan Rencana Kerja Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Huruf C dan Huruf D.
- (3) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pengampu dan pemangku kepentingan.⁴⁴

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum melibatkan beberapa pihak atau pengampu kepentingan, dan pemangku kepentingan. Di dalam Pasal 8 ditentukan: yang dimaksud dengan “pengampu kepentingan” antara lain adalah pemuka adat dan tokoh agama; Sedangkan yang dimaksud dengan “pemangku kepentingan” adalah orang atau pihak yang memiliki kepentingan terhadap objek pelepasan tanah, seperti pihak yang berhak, pemerintah, dan masyarakat. Pihak yang berhak dan pihak yang menguasai Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib mematuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini.⁴⁵

Pada penyelenggaraan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum tidak boleh mengabaikan kepentingan masyarakat dan individu pemegang hak. Dalam arti kepentingan umum diutamakan, tetapi tidak mengabaikan kepentingan individu atau sekelompok orang. Kepentingan umum harus diseimbangkan dengan kepentingan individu dan masyarakat. Hal ini telah ditentukan di dalam Pasal 9 sebagai berikut.

1. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
2. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.⁴⁶

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh pemerintah, baik oleh pemerintah daerah maupun oleh pemerintah pusat. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dilaksanakan oleh pemerintah pusat, tanahnya dimiliki oleh pemerintah pusat

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ *Ibid.*, 67.

⁴⁵ *Ibid.*, 68.

⁴⁶ *Ibid.*

(tapi bukan hak milik pemerintah), sedangkan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum oleh pemerintah daerah, tanahnya dimiliki oleh pemerintah daerah (tetapi bukan hak milik pemerintah daerah). Demikian pula halnya Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum oleh Badan Usaha Milik Negara, tanahnya menjadi milik Badan Usaha Milik Negara (tapi bukan hak milik BUMN).

Adapun jenis-jenis fasilitas kepentingan umum ditentukan dalam Pasal 10 yang menentukan: Tanah untuk Kepentingan Umum sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

- a. pertahanan dan keamanan nasional;
- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/ atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/ Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah/ Pemerintah Daerah; dan
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum.

Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut diatur lebih lanjut di dalam ketentuan Pasal 11 dan 12 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menentukan sebagai berikut:

1. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan tanahnya selanjutnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
2. Dalam hal Instansi yang memerlukan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum adalah Badan Usaha Milik Negara, tanahnya menjadi milik Badan Usaha Milik Negara.
3. Pembangunan untuk Kepentingan Umum wajib diselenggarakan Pemerintah dan dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Swasta.
4. Dalam hal pembangunan pertahanan dan keamanan nasional, pem-bangunannya diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum tentang kewenangan penyelenggaraan pengadaan tanah berada pada pemerintah sesuai dengan tingkatannya masing-masing. Demikian pula mengenai kewenangan pada Badan Usaha Milik Negara untuk menyelenggarakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

B. Landasan Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Adapun beberapa peraturan perundang-undangan sebagai dasar hukum pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah sebagai berikut.

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 Ayat (3).
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tertuang dalam Pasal 6 dan Pasal 18.
- c) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tatacara Pembebasan Tanah.
- d) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- e) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- f) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- g) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- h) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- i) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- j) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- k) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

C. Pembayaran Ganti Rugi

Ganti kerugian dalam pengadaan tanah adalah merupakan unsur ter-penting dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Ganti kerugian ini diberikan oleh pihak pemerintah atau instansi yang membutuhkan tanah untuk membangun sarana kepentingan umum. Ganti kerugian dikatakan sebagai unsur terpenting karena berkaitan langsung dengan hak-hak para subyek hak atas tanah yang dilepaskan, sebab pengadaan tanah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanahnya, dan tanah menjadi tanah Negara yang selanjutnya diberikan penguasaannya kepada instansi yang membutuhkan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Pasal 1 Angka 10 memberikan pengertian Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Maria S.W. Sumardjono mengatakan: Ganti Kerugian sebagai upaya mewujudkan penghormatan kepada hak-hak dan kepentingan perorangan yang telah dikorbankan untuk kepentingan umum, dapat disebut adil, apabila hal tersebut tidak membuat seseorang menjadi lebih kaya, atau sebaliknya menjadi lebih miskin dari pada keadaan semula.⁴⁷

D. Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Tanah dengan kedudukan hak milik sudah sejak dulu dikenal oleh masyarakat. Landasan idiil daripada hak milik adalah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Secara yuridis formil, hak perseorangan ada dan diakui oleh negara. Hal ini dibuktikan dengan adanya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA. Dahulu hak milik dalam pengertian hukum barat bersifat mutlak⁴⁸. Hal ini sesuai dengan paham yang mereka anut yaitu individualisme, dimana kepentingan terhadap miliknya tidak dapat diganggu gugat. Akibat adanya ketentuan demikian, maka pemerintah tidak dapat bertindak terhadap milik seseorang meskipun hal itu perlu untuk kepentingan umum.

Hak milik dapat pula diartikan hak yang dapat diwariskan secara turun-temurun, terus-menerus dengan tidak harus memohonkan haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak⁴⁹. Menurut Pasal 20 Ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut:

“Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat dalam Pasal 6 (Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial).”

Hak milik mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Terkuat, menunjuk jangka waktunya (jangka waktu tidak ditentukan atau tidak mempunyai batas waktu).
- b. Terpenuh, menunjuk luas wewenangnya dalam menggunakan tanah tersebut (wewenangnya tidak dibebani).
- c. Turun-temurun, artinya dapat diwariskan atau dapat dipindahkan dari satu generasi ke generasi berikutnya.⁵⁰

2. Proses Kepemilikan Hak Milik

Untuk mendapatkan hak milik atas tanah ada dua acara, yaitu:⁵¹

- a. Dengan Peralihan (beralih atau dialihkan)

⁴⁷ Maria SW Soemardjono, *Op.Cit.*, 80.

⁴⁸ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan sebelum dan sesudah berlakunya UUPA*, (Bandung: Alumni Bandung, 1986), 43.

⁴⁹ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 1

⁵⁰ Mudjiono, *Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Liberty, 1992), 8.

⁵¹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), 24.

Mendapatkan hak milik dengan peralihan dapat diartikan hak milik dapat beralih. Maksudnya hak milik berpindah dari seseorang kepada orang lain melalui peristiwa hukum atau akibat hukum, di sini tidak ada unsur sengaja.

Hak milik dapat dialihkan maksudnya hak milik seseorang berpindah kepada orang lain karena perbuatan hukum, di sini menunjukkan adanya kesengajaan dilakukan dengan maksud agar pihak lain memperoleh hak tersebut yaitu melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan sebagainya.

b. Menurut cara UUPA, dalam Pasal 22 terjadi karena:

1) Menurut Hukum Adat

Menurut Pasal 22 harus diatur dengan Peraturan Pemerintah supaya tidak merugikan kepentingan umum dan negara. Terjadinya hak milik atas tanah menurut hukum adat bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Dengan membuka tanah hutan tersebut bukan berarti langsung memperoleh hak atas tanah, tetapi barulah timbul hubungan hukumnya menjadi lebih kuat yang dalam UUPA disebut dengan Hak pakai. Hak pakai ini lama kelamaan tumbuh menjadi hak milik melalui proses pertumbuhan yang memakan waktu yang lama berkat usaha atau modal yang dikeluarkan oleh orang yang membuka tanah tersebut. Pembukaan hutan secara tidak teratur dapat membawa akibat yang sungguh merugikan kepentingan umum dan negara, berupa kerusakan tanah, erosi, tanah longsor, banjir, dan sebagainya.

2) Penetapan Pemerintah

Hak milik yang terjadi karena penetapan pemerintah diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah. Tanah yang diberikan dengan hak milik itupun dapat diberikan sebagai perubahan dari pada yang sudah dipunyai oleh pemohon, misalnya hak guna bangunan, hak guna usaha, atau hak pakai, hak milik ini merupakan pemberian hak baru.

3) Pemberian Hak Milik karena Undang-Undang/Konversi

Hak milik tersebut diberikan atas permohonan yang bersangkutan. Permohonan untuk mendapatkan hak milik itu diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang dengan perantara Bupati, Walikota, Kepala Daerah ke Kepala Kantor Agraria Daerah yang bersangkutan. Oleh instansi yang berwenang hak milik yang dimohon itu diberikan dengan menerbitkan suatu surat keputusan pemberian hak milik.

4) Pemberian Hak Milik sebagai Perubahan Hak

Pihak yang mempunyai tanah dengan hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai, jika menghendaki dan memenuhi syarat-syarat dapat menunjukkan permintaan kepada instansi yang berwenang, agar haknya itu diubah menjadi hak milik, pemohon lebih dahulu harus melepaskan haknya hingga tanahnya menjadi tanah negara sesudah itu dimohon kembali dengan hak milik.⁵²

⁵² *Ibid.*, 24-25.

BAB III
PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DAN PEMBAYARAN
GANTI RUGI HAK ATAS TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

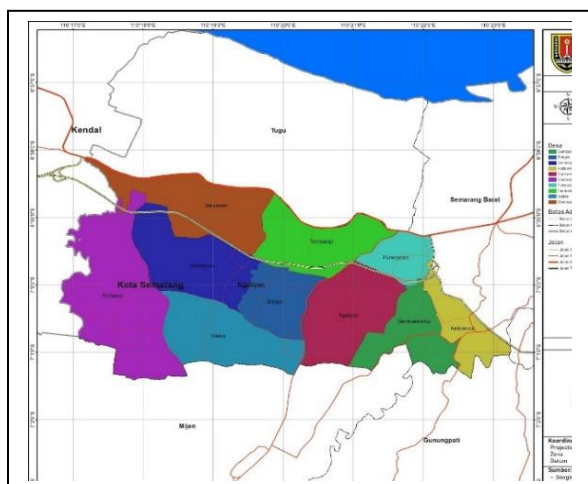
A. Gambaran Umum

1. Kecamatan Ngaliyen

Ngaliyen adalah sebuah kecamatan yang terletak di sebelah barat Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:

- a) Sebelah Utara : Kecamatan Tugu
- b) Sebelah Barat : Kabupaten Kendal
- c) Sebelah Selatan : Kecamatan Mijen
- d) Sebelah Timur: Kecamatan Semarang Barat

Gambar 3.1.
Peta Administrasi
Kecamatan Ngaliyen



Tabel 3.3.
Luas Kelurahan
Kecamatan Ngaliyen (km²) tahun 2020

Kelurahan	Luas Wilayah
1. Podorejo	8,14
2. Wates	4,89
3. Beringin	2,87
4. Ngaliyen	5,05
5. Bambankerep	3,19
6. Kalipancur	2,17
7. Purwoyoso	2,07

8. Tambakaji	4,25
9. Gondoriyo	4,98
10. Wonosari	5,37
Kecamatan Ngaliyan	42,99

Sumber: Permendagri

Tabel 3.4.
Jumlah RT dan RW
Kecamatan Ngaliyan Tahun 2020

Kelurahan	RT	RW
1. Podorejo	60	12
2. Wates	36	4
3. Beringin	141	21
4. Ngaliyan	88	12
5. Bambankerep	34	5
6. Kalipancur	121	13
7. Purwoyoso	94	14
8. Tambakaji	119	16
9. Gondoriyo	65	12
10. Wonosari	130	16
Jumlah	888	125

Sumber: Kantor Kecamatan Ngaliyan

Sebelum menjadi sebuah Kecamatan sendiri, Ngaliyan merupakan Kelurahan di dalam wilayah Kecamatan Tugu. Namun, melihat potensi pengembangan dan luas wilayahnya, maka akhirnya Ngaliyan berubah menjadi sebuah Kecamatan. Kecamatan Ngaliyan memiliki luas 42,99 km². Ngaliyan yang berada di sebelah barat pusat kota Semarang mempunyai posisi yang strategis karena menjadi penghubung antara Semarang dan Kendal. Kecamatan Ngaliyan terbagi menjadi 10 wilayah kelurahan, 125 RW, 888 RT. Adapun nama-nama kelurahan yang berada di wilayah Kecamatan Ngaliyan adalah Kelurahan Podorejo, Kelurahan Wates, Kelurahan Beringin, Kelurahan Ngaliyan, Kelurahan Bambankerep, Kelurahan Kalipancur, Kelurahan Purwoyoso, Kelurahan Tambakaji, Kelurahan Gondoriyo, Kelurahan Wonosari.⁵³

Jumlah penduduk di Kecamatan Ngaliyan mencapai 141.727 jiwa dengan kepadatan penduduk sebesar 3.297 jiwa/km². Jika dilihat menurut jenis kelaminnya penduduk di Kelurahan Wonosari sebagian besar adalah penduduk perempuan, yaitu sebesar 11.476 jiwa.

⁵³ Badan Pusat Statistik Kota Semarang, *Kecamatan Ngaliyan Dalam Angka 2021*, (Semarang: CV Citra Yunda), 3.

Tabel 3.5.
Jumlah Penduduk Kecamatan Ngaliyan

Kelurahan	Penduduk	Kepadatan Penduduk (per km ²)	Laki-Laki	Perempuan
Podorejo	10.040	1.233	4.993	5.047
Wates	5.948	1.217	2.943	3.005
Beringin	18.728	6.533	9.303	9.425
Ngaliyan	12.838	2.541	6.442	6.396
Bambanke rep	6.076	1.904	3.005	3.071
Kalipancur	20.718	9.533	10.295	10.423
Purwoyoso	15.105	7.298	7.519	7.586
Tambakaji	20.602	4.852	10.226	10.376
Gondoriyo	8664	1.738	4.342	4.322
Wonosari	23.008	4.283	11.532	11.476
	141.727	3.297	70.600	71.127

Sumber: Badan Pusat Statistik, Sensus Penduduk 2020

Jumlah penduduk terbanyak di wilayah Kecamatan Ngaliyan adalah Kelurahan Wonosari dengan jumlah 23.008 jiwa. Sementara jumlah penduduk paling sedikit adalah Kelurahan Wates dengan jumlah 5.948 jiwa.

2. Kelurahan Gondoriyo

Kelurahan Gondoriyo adalah salah satu kelurahan yang ada di Kecamatan Ngaliyan. Batas-batas Kelurahan Gondoriyo:

- a) Batas Utara : Kelurahan Tambakaji dan Kelurahan Wonosari
- b) Batas Timur: Kelurahan Beringin
- c) Batas Selatan : Kelurahan Wates
- d) Batas Barat : Kelurahan Podorejo

Luas wilayah menurut penggunaan

- a) Luas tanah sawah : 23,35 Ha
- b) Luas tanah kering : 152,32 Ha
- c) Luas fasilitas umum : 5,45 Ha
- d) Luas tanah hutan : 91,40 Ha
- e) Total luas : 272,52 Ha

B. Posisi dan Kondisi Geografis Jalan Tol Batang-Semarang

Jalan tol Batang-Semarang membentang sepanjang 74,2 kilometer yang menghubungkan antara Batang dengan Semarang. Pembangunan jalan tol ini terbagi menjadi 5 (lima) Seksi, yakni Seksi I: awal proyek Batang Timur sepanjang 3,2 kilometer. Selanjutnya, Seksi II: Batang Timur-Weleri sepanjang 36,35 kilometer, Seksi III: Weleri-Kendal sepanjang 11,05 kilometer, Seksi IV: Kendal-Kaliwungu sepanjang 13,5 kilometer, dan Seksi V: Kaliwungu-Krapyak sepanjang 10,9 kilometer.

Letak atau wilayah atau posisi geografis jalan tol Batang-Semarang membentang dari barat (pintu timur jalan tol Pemalang-Batang) hingga ujung timur (pintu tol barat jalan tol Semarang). Jalan tol ini sejajar dengan jalan Pantura dan terletak pada posisi geografis $6^{\circ}54' - 7^{\circ}11'$ Lintang Selatan serta $109^{\circ}43' - 110^{\circ}23'$ Bujur Timur.

Secara lebih rinci, jalan tol Batang-Semarang dimulai dari Kabupaten Batang. Jalan tol Batang-Semarang adalah kelanjutan dari jalan tol Pemalang-Batang. Jalan tol ini berada di selatan jalan arteri nasional Pantura. Membentang ke arah timur laut berpotongan dengan jalan Pantura di desa Kandeman, Kecamatan Tulis, Kabupaten Batang. Setelah bersilangan dengan jalan Pantura, jalan tol Batang-Semarang menyusuri kawasan utara Batang, kemudian bersilangan di Desa Gringsing, Kecamatan Weleri, Kabupaten Kendal.⁵⁴

Setelah persilangan kedua dengan jalan Pantura, jalan tol Batang-Semarang membentang ke kawasan selatan Kendal mengarah ke timur dan berakhir di Simpang Susun Krapyak yang berhubungan langsung dengan jalan tol Semarang Jatingaleh-Krapyak. Akhir dari jalan tol Batang-Semarang berlokasi di Jatingaleh, tepatnya di Perumahan Bukit Ngaliyan, Kelurahan Kembang Arum, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang.

Trase atau rute jalan tol Batang-Semarang, secara garis besar berada pada daerah perbukitan, dan sebagian kecil berada pada tanah yang relatif rendah. Sebagian besar wilayah Kabupaten Batang termasuk yang dilalui jalan tol Batang-Semarang merupakan Kawasan perbukitan dan pegunungan. Dataran rendah di sepanjang pantai utara tidak begitu lebar. Sedangkan di selatan berupa dataran tinggi.

Sementara itu, Kabupaten Kendal secara umum wilayahnya terbagi menjadi 2 (dua) daerah dataran, yaitu daerah dataran rendah (pantai) dan daerah dataran tinggi (pegunungan). Wilayah Kabupaten Kendal bagian utara merupakan daerah dataran rendah yang meliputi kawasan yang dilalui oleh jalan tol Batang-Semarang. Antara lain Weleri dan Kaliwungu. Sedangkan wilayah Kabupaten Kendal bagian selatan merupakan daerah dataran tinggi yang terdiri atas tanah pegunungan. Di Kabupaten Kendal terdapat cukup banyak Daerah Aliran Sungai (DAS).

Menurut Bapak Fatir⁵⁵, Ruas tol Batang-Semarang terletak pada administrasi Provinsi Jawa Tengah, yang meliputi tiga wilayah, yaitu Kabupaten Batang, Kabupaten Kendal, dan Kota Semarang, dengan wilayah administrasi yang dilalui lebih lengkap sebagai berikut. Pertama, Kabupaten Batang

⁵⁴ Dono Parwoto. MT, *Tol Trans Jawa Batang Semarang* (Jakarta: PT. Gading Utama, 2018), 15.

⁵⁵ Wawancara dengan Bapak Fatir, Anggota Sekretariat Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Badan Pertanahan Nasional Semarang, pada 24 Mei 2022

meliputi wilayah Kecamatan Batang yang terdiri dari Desa Pasekarang dan Cempoko Kuning. Selanjutnya, Kecamatan Kandeman yang terdiri atas Desa Lawangaji, Tegalsari, Tragung, Kandeman, Juragan, Bakalan, Ujungnegoro, Wonokerto dan Karanggeneng. Kemudian, Kecamatan Tulis terdiri dari Desa Ponowareng, Konconorejo dan Kedungsegog. Lalu, Kecamatan Banyuputih (Desa Kedawung). Lantas, Kecamatan Gringsing terdiri dari Desa Ketanggan, Swasangan, Pielen, Lebo, Kutosari, Gringsing dan Mertosari.

Kedua, Kabupaten Kendal meliputi: Kecamatan Weleri terdiri dari Desa Sambongsari, Penyangkringan, Bumiayu, Nawangsari, dan Sumberagung; Kecamatan Ringinarum terdiri dari Desa Tejorejo, Ngawansari, Wungurejo, Ringinarum dan Rowobranten; Kecamatan Gemuh terdiri dari Desa Galih dan Cepokomulyo; Kecamatan Pegandon terdiri dari Desa Margomulyo dan Dawungsari; Kecamatan Ngampel terdiri dari Desa Summersari, Rejosari, dan Jatirejo; Kecamatan Brangsong terdiri dari Desa Kertomulyo, Tunggulsari, Penjalin, Sumun, dan Blorok; Kecamatan Kaliwungu Selatan terdiri dari Desa Nolakerto, Magelung dan Protomulyo; dan terakhir, Kecamatan Kaliwungu terdiri dari Desa Nolakerto dan Sumberejo.

Ketiga, Kota Semarang meliputi Kecamatan Ngaliyan yang terdiri dari Kelurahan Wonosari, Podorejo, Gondoriyo, Beringin, Tambakaji, Ngaliyan Purwoyoso dan Bambankerep, dan Kecamatan Semarang Barat yaitu Kelurahan Kembang Arum. Jadi, wilayah Kota Semarang yang dilintasi oleh jalan tol Batang-Semarang meliputi Kabupaten Batang (6 kecamatan dan 26 desa), Kabupaten Kendal (8 kecamatan 27 desa) dan Kota Semarang (2 kecamatan dan 9 kelurahan).

C. Prosedur Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah mengatur sedemikian rupa tentang pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Di dalam Pasal 27 sampai Pasal 30 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ini menentukan bahwa pengadaan tanah dilaksanakan dengan langkah-langkah sebagai berikut:⁵⁶

- (1) Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 27 yaitu:
 - 1) Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan.
 - 2) Pelaksanaan Pengadaan Tanah meliputi kegiatan:
 - a) inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
 - b) penilaian Ganti Kerugian;
 - c) musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
 - d) pemberian Ganti Kerugian; dan
 - e) pelepasan tanah Instansi.
 - 3) Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.

⁵⁶ H.M. Arba, *Op. cit.*, 98.

- 4) Beralihnya hak sebagaimana dimaksud dilakukan dengan memberikan Ganti Kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.
- (2) Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, serta Pemanfaatan Tanah sebagaimana diatur di dalam Pasal 28 dan Pasal 29 sebagai berikut:
- 2) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah meliputi kegiatan:
 - b) Pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan
 - c) Pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.
 - 3) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja (Pasal 28).
 - a) Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah wajib diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat Pengadaan Tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja.
 - b) Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah wajib diumumkan secara bertahap, parsial, atau keseluruhan.
 - c) Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah Objek Pengadaan Tanah.
 - d) Dalam hal tidak menerima hasil inventarisasi maka Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi.
 - e) Dalam hal terdapat keberatan atas hasil inventarisasi, dilakukan verifikasi dan perbaikan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi.
 - f) Inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Pasal 29).

Adapun hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan sebagai-mana dimaksud diatas ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian (Pasal 30).⁵⁷

Adapun tatacara dan prosedur Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tersebut diatur lebih lanjut di dalam Perpres 71 Tahun 2012. Di dalam Pasal 49 sampai dengan Pasal 51 diatur sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Kepala BPN.
2. Pelaksanaan Pengadaan tanah, dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN selaku ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
3. Susunan keanggotaan pelaksanaan Pengadaan tanah ditetapkan oleh ketua Pelaksana Pengadaan Tanah yang berunsurkan paling kurang:

⁵⁷ *Ibid.*, 100.

- a. Pejabat yang membidangi urusan pengadaan Tanah di lingkungan kantor Wilayah BPN;
 - b. Kepala Kantor Pertanahan setempat pada lokasi Pengadaan Tanah;
 - c. Pejabat satuan kerja perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan;
 - d. Camat setempat pada lokasi Pengadaan tanah; dan
 - e. Lurah/kepala desa atau nama lain pada lokasi pengadaan tanah.
4. Kepala Kantor Wilayah BPN dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan sebagai ketua pelaksana Pengadaan Tanah, dengan mempertimbangkan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, dan sumber daya manusia.
 5. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Kepala Kantor Pertanahan membentuk pelaksana Pengadaan Tanah.
 6. Susunan keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah paling kurang berunsurkan:
 - a. Pejabat yang membidangi urusan Pengadaan Tanah di lingkungan Kantor Pertanahan;
 - b. Pejabat pada Kantor Pertanahan setempat pada lokasi Pengadaan Tanah;
 - c. Pejabat satuan kerja perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan;
 - d. Camat setempat pada lokasi Pengadaan Tanah; dan
 - e. Lurah/kepala desa atau nama lain pada lokasi Pengadaan Tanah⁵⁸

Kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang diatur di dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 dilakukan melalui tahapan-tahapan kegiatan sebagaimana diatur di dalam Perpres 71 Tahun 2012, jo. Perpres Nomor 40 Tahun 2014,jo. Perpres Nomor 99 Tahun 2014, sebagai berikut:⁵⁹

- a. Penyiapan pelaksanaan
- b. Inventarisasi dan identifikasi
- c. Penetapan nilai ganti rugi tanah
- d. Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian
- e. Pemberian ganti kerugian
- f. Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus
- g. Penitipan ganti kerugian
- h. Pelepasan objek pengadaan tanah
- i. Pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan tanah objek pengadaan tanah
- j. Pendokumentasian peta bidang, daftar nominatif dan data administrasi pengadaan tanah
- k. Penyerahan hasil pengadaan tanah
- l. Pemantauan dan evaluasi.

D. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Batang-Semarang

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Berkaitan dengan pelaksanaan pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Batang-Semarang di Kota Semarang dilaksanakan berpedoman pada Peraturan Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun

⁵⁸ *Ibid.*, 101.

⁵⁹*Ibid.*, 102

2012 Jo Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2015 dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Jo Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 Jo Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Jo Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015.⁶⁰

1. Tahap Perencanaan

Tahap perencanaan dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah. Instansi yang memerlukan tanah dalam pembangunan jalan tol Batang-Semarang lebih tepatnya di Kota Semarang adalah Kementerian Pembangunan Umum dan Perumahan Rakyat, Direktorat Jenderal Bina Marga, Direktorat Bina Teknik PPK Jalan Tol Batang-Semarang. Kementerian Pembangunan Umum dan Perumahan Rakyat memiliki tugas atau wewenang menyelenggarakan urusan Pemerintah di bidang Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan Pemerintah Negara. Pengajuan Proposal Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat bersama instansi terkait atau dapat dibantu oleh lembaga profesional yang ditunjuk oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat membuat rencana Pengadaan Tanah yang disampaikan kepada gubernur.

2. Tahap Persiapan

1) Pemberitahuan Rencana Pembangunan

Tim Persiapan melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan kepada warga pemilik tanah melalui Kelurahan yang wilayahnya terkena pembangunan pengadaan tanah.

Pemberitahuan rencana pembangunan memuat informasi mengenai:

- a) Maksud dan tujuan rencana pembangunan.
- b) Letak tanah dan luas tanah yang dibutuhkan.
- c) Tahapan rencana pengadaan tanah.
- d) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah.
- e) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan.
- f) Informasi lainnya yang dianggap perlu.

Pemberitahuan rencana pembangunan oleh tim persiapan disampaikan secara langsung kepada masyarakat yang termasuk pada rencana lokasi pembangunan melalui sosialisasi. Hasil dari sosialisasi disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah dalam waktu paling lama 20 (dua puluh) hari kerja sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah diterima secara resmi oleh gubernur.

2) Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Pihak yang berhak meliputi:

- a. pemegang hak atas tanah;
- b. pemegang pengelolaan;
- c. nadzir untuk tanah wakaf;
- d. pemilik tanah bekas milik adat;

⁶⁰ Wawancara dengan Bapak Fatir, Anggota Sekretariat Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Badan Pertanahan Nasional Semarang, pada 24 Mei 2022

- e. masyarakat hukum adat;
- f. pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
- g. pemegang dasar penguasaan atas tanah;
- h. pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Penguasaan tanah negara dibuktikan dengan alat bukti, berupa: sertipikat hak atas tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya; surat sewa-menyewa tanah; surat keputusan penerima obyek tanah landreform; surat izin garapan/membuka tanah; atau surat penunjukan/pembelian kavling tanah pengganti.

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilaksanakan oleh tim persiapan. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan. Daftar sementara lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan.

3) Konsultasi Publik Rencana Pembangunan

Tim Persiapan melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan. Pemilik atau pihak yang berhak atas tanah dihimbau untuk membawa fotocopy KTP (Suami Istri), fotocopy KK yang masih berlaku, fotocopy Sertipikat/ Letter C, dan bukti peralihan tanah (akta atau surat jual beli/hibah/keterangan waris, dll) serta SPPT PBB Tahun berjalan dan bukti pelunasannya.

Tim persiapan menjelaskan mengenai rencana pengadaan tanah dalam konsultasi publik, yaitu antara lain:

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan untuk kepentingan umum.
- b. Tahapan dan waktu proses penyelenggaraan pengadaan tanah.
- c. Peran Penilai dalam menentukan nilai ganti kerugian.
- d. Insentif yang akan diberikan kepada pemegang hak.
- e. Obyek yang dinilai ganti kerugian.
- f. Bentuk ganti kerugian.
- g. Hak dan kewajiban pihak yang Berhak.

Pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya diberikan kesempatan untuk memberikan pandangan atau tanggapan terhadap lokasi rencana pembangunan. Apabila terdapat warga yang tidak sepakat atau keberatan atas lokasi rencana pembangunan, dilaksanakan konsultasi publik ulang. Konsultasi publik ulang dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak tanggal berita acara kesepakatan.

Dalam hal konsultasi publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan, Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan kepada gubernur melalui tim persiapan. Gubernur membentuk tim kajian keberatan untuk melakukan kajian atas keberatan lokasi rencana pembangunan.

4) Penetapan Lokasi Pembangunan

Penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh Gubernur. Dalam hal diperlukan, instansi yang memerlukan tanah atas pertimbangan Kepala Kantor Wilayah BPN mengajukan permohonan

perpanjangan waktu Penetapan Lokasi pembangunan kepada gubernur. Permohonan perpanjangan Penetapan Lokasi pembangunan disertai:

- a. Keputusan Penetapan Lokasi;
- b. Pertimbangan pengajuan perpanjangan yang berisi alasan pengajuan perpanjangan, data pengadaan tanah yang telah dilaksanakan, dan data sisa tanah yang belum dilaksanakan pengadaan tanahnya.

5) Pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan

Gubernur bersama Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagai instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan pengumuman Nomor 3889/300-33.74/X I/2015 Tanggal 10 Desember 2015. Pengumuman penetapan lokasi pembangunan, dilaksanakan paling lambat 3 (tiga) hari kerja sejak dikeluarkan penetapan lokasi pembangunan. Pengumuman penetapan lokasi pembangunan melalui media elektronik dilaksanakan melalui laman (website) pemerintah propinsi, pemerintah kota dan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

6) Pendelegasian Persiapan Pengadaan Tanah

Gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan Umum kepada walikota berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, sumber daya manusia dan pertimbangan lainnya.

3. Tahap Pelaksanaan

Tim Pengadaan Tanah dalam pembangunan Tol Batang-Semarang bertugas untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum di Kota Semarang dilakukan dengan bantuan Tim Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang yang terdiri dari Badan Pertanahan Nasional, Bagian Tata Pemerintahan Setda Semarang, Dinas Pertanian, Dinas Tata Kota dan Perumahan, Kecamatan Ngaliyan dan Kelurahan. Tugas Tim Pengadaan Tanah sebagai berikut:

1) Inventarisasi dan Identifikasi

Setelah Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melaksanakan penyiapan pelaksanaan, selanjutnya Pelaksana Pengadaan Tanah bersama Satgas melakukan pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak melalui lurah. Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah yang dilakukan oleh Satgas A dan Satgas B.

Tim Pengadaan Tanah tersebut dibagi menjadi dua, yaitu:

- a) Satuan Tugas A, bertugas melaksanakan kegiatan yang bersifat fisik, yaitu antara lain:
 - (1) Melaksanakan kegiatan inventarisasi dan identifikasi data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.
 - (2) Melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, meliputi: pengukuran batas keliling lokasi pengadaan tanah, pengukuran bidang per bidang, menghitung,

menggambarkan bidang per bidang dan batas keliling, dan pemetaan bidang per bidang dan keliling bidang tanah.

- d) Satuan Tugas B, bertugas melaksanakan kegiatan yang bersifat yuridis, yaitu:
- (1) Melaksanakan kegiatan inventarisasi dan identifikasi data pihak yang berhak, kurang lebih meliputi nama, pekerjaan dan alamat pihak yang berhak, Nomor Induk Kependudukan atau identitas diri lainnya pihak yang berhak, bukti penguasaan dan pemilik tanah, bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah, letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang, status tanah dan dokumennya, jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah, pemilikan atau penguasaan tanah, bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah, dan tuang atas dan ruang bawah tanah.
 - (2) Melaksanakan kegiatan inventarisasi dan identifikasi, meliputi: bidang tanah yang sedang menjadi obyek perkara di Pengadilan, yang masih dipersengketakan kepemilikannya, yang diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang, yang menjadi jaminan bank, pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya, dan lain-lain yang dianggap perlu.

Hasil inventarisasi dan identifikasi data Pihak yang Berhak dan objek Pengadaan Tanah dibuat dalam bentuk peta bidang tanah dan daftar nominatif yang ditandatangani oleh Ketua satuan tugas. Peta Bidang tanah dan daftar nominatif diumumkan di kantor kelurahan.

2) Penetapan Nilai

Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik. Tim Appraisal atau Penilai Publik diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Nilai ganti kerugian merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah. Berdasarkan data yang diperoleh peneliti, besarnya ganti kerugian atas tanah atau bangunan dan/tanaman berbeda berdasar kualitas dan kondisi masing-masing obyek. Kisaran harga tanah antara daerah satu berbeda dengan yang lain tergantung dari wilayah obyek tanah.

Penilaian ganti rugi bangunan sangat detail. Hal ini merupakan wewenang Dinas Tata Kota dan Perumahan. Pengelompokan dan penilaian ganti rugi mulai dari tipe atau jenis bangunan, status tanah (Hak Milik/ Letter D), hingga tahun renovasi bangunan. Selain itu juga material yang terdapat dalam bangunan (kayu, ubin, langit-langit, dll), material yang berkaitan dengan tanah (pompa air, sumur, tandon dalam tanah, septic tank), adanya saluran listrik/saluran telepon mempengaruhi nilai ganti rugi. Selain itu, besar kecilnya ukuran tanaman juga membedakan nilai ganti rugi tanaman. Dalam hal ini, Dinas Pertanianlah yang berperan dalam pengukuran tanaman dan pengelompokan jenis tanaman.

3) Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian

Musyawah dilaksanakan untuk menetapkan besarnya ganti rugi yang akan diberikan oleh Tim Pengadaan Tanah kepada warga yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol sesuai dengan prinsip-prinsip musyawarah yang tertuang dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012, Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor

6 Tahun 2015 dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Jo Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 Jo Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Jo Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pelaksanaan musyawarah dapat dibagi dalam beberapa kelompok dengan mempertimbangkan jumlah pihak yang berhak, waktu dan tempat pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian.

Mengenai bentuk ganti kerugian, hampir 100% warga pemilik tanah meminta ganti kerugian dalam bentuk uang yang akan diberikan melalui nomor rekening pemilik tanah. Sebagian besar warga pemilik tanah setuju besar ganti kerugian. Hanya beberapa saja yang tidak setuju dengan besar ganti kerugian yang telah ditetapkan. Sementara bagi warga yang belum setuju dengan harga yang ditetapkan oleh panitia pengadaan tanah, maka dilakukan pendekatan-pendekatan secara personal kepada pemilik tanah, sehingga tercapai kata sepakat diantara kedua belah pihak.

4) Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian ganti kerugian dilaksanakan setelah dilaksanakan musyawarah penetapan besarnya ganti rugi. Bagi warga yang setuju dengan harga yang ditentukan oleh panitia, maka akan dibuatkan buku tabungan oleh panitia pengadaan tanah. Dimana dengan buku tabungan tersebut maka uang ganti rugi akan langsung di transfer oleh panitia pengadaan tanah kepada masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan jalan tol melalui rekening tersebut. Hal ini dilakukan untuk mengurangi kecurang-kecurangan oknum yang tidak bertanggung jawab yang nantinya akan merugikan masyarakat tersebut.

Bentuk ganti kerugian baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk ganti kerugian, diberikan sesuai dengan nilai ganti kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh Tim Penilai.

Tim Penilai Harga Tanah (Appraisal)

Tim Penilai Harga Tanah dalam pembangunan jalan tol Batang-Semarang di Kota Semarang dilaksanakan oleh pihak Swasta. Tim Penilai Harga Tanah dibentuk oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Tim Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya ganti kerugian bidang 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.⁶¹

Tim Penilai Harga Tanah melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, dan dapat berpedoman pada variabel-variabel seperti lokasi dan letak tanah, status tanah, peruntukan tanah, kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada, sarana dan prasarana yang tersedia dan faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah.

Keanggotaan Tim Penilai Harga Tanah terdiri dari :

- a) Unsur instansi yang membidangi bangunan dan/atau tanaman
- b) Unsur instansi pemerintah pusat yang membidangi Pertanahan Nasional

⁶¹ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2012

- c) Unsurinstansi Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan
- d) Ahli atau orang yang berpengalaman sebagai penilai harga tanah
- e) Akademisi yang mampu menilai harga tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Dalam proses penilaian, terdapat faktor-faktor penggantian kerugian yang bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan serta material yang terdapat di dalamnya, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah (septic tank, pompa air/tandon dalam tanah, harta yang dipendam didalam tanah) yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

Faktor-faktor tersebut dapat diasumsikan sebagai berikut:

- a. Biaya pengadaan (penggantian) lahan yang sejenis;
- b. Biaya-biaya yang timbul akibat adanya pengadaan tanah tersebut;
- c. Kehilangan pendapatan/ usaha/ hasil panen, selama proses pengadaan lahan pengganti;
- d. Kenaikan biaya kebutuhan hidup, kenaikan harga bahan-bahan, dan faktor-faktor lainnya.

Kemudian dilaksanakan pelepasan hak objek pengadaan tanah. Proses ini dilaksanakan oleh Pihak yang Berhak kepada negara di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat. Dalam pelaksanaan Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah, Pelaksana Pengadaan Tanah diwajibkan:

- 1) menyiapkan surat pernyataan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan atau bangunan dan/atau tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah,
- 2) menarik bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah dari pihak yang berhak,
- 3) memberikan tanda terima pelepasan,
- 4) membubuhi tanggal, paraf, dan cap pada sertipikat dan buku tanah bukti kepemilikan yang sudah dilepaskan kepada negara.

Dalam pelaksanaan pelepasan hak penerima ganti kerugian, pemilik tanah wajib:

- a) menandatangani surat pernyataan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan atau bangunan dan/atau tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah,
- b) menandatangani berita acara Pelepasan Hak,
- c) menyerahkan bukti-bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah; dan
- d) menyerahkan salinan/fotokopi identitas diri atau identitas kuasanya.

Setelah dilaksanakan pembayaran ganti kerugian, tanah dikuasai Instansi BPN. Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah.

5) Pemutusan Hubungan Hukum antara Pihak yang Berhak dengan Objek Pengadaan Tanah

Objek pengadaan tanah yang telah diberikan ganti kerugian atau ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri atau yang telah dilaksanakan pelepasan hak objek pengadaan tanah, hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dan tanahnya hapus demi hukum.

Pemberian Ganti Kerugian menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 diatur di dalam Pasal 40 dan Pasal 41 yang dilaksanakan sebagai berikut:

1. Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak.
2. Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau atas dasar putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung.
3. Pada saat pemberian Ganti Kerugian Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian wajib:
 - a. Melakukan pelepasan hak; dan
 - b. Menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.
4. Bukti-bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari.
5. Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan.
6. Tuntutan pihak lain atas Objek Pengadaan Tanah yang telah diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah menjadi tanggung jawab Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian.
7. Setiap orang yang melanggar ketentuan di atas dikenai sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁶²

Jika dalam proses pelaksanaan pemberian ganti rugi pihak yang berhak menolak untuk menerima ganti rugi yang diberikan, maka tindakan selanjutnya yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah adalah sebagaimana diatur di dalam Pasal 42 sebagai berikut:

1. Apabila Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung, maka Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.
2. Penitipan Ganti Kerugian dapat 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.⁶³

Selanjutnya setelah Panitia Pengadaan Tanah melakukan proses penyerahan ganti kerugian kepada pihak pemegang hak, dan semua urusan administrasi yang berkaitan dengan penyerahan ganti kerugian telah rampung, maka Panitia Pengadaan Tanah melakukan proses pelepasan hak. Di dalam Pasal 43 ditentukan bahwa pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan atau pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri, maka kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

⁶² H.M. Arba, *Op. Cit.*, 117

⁶³*Ibid.*, 118.

Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian atau Instansi yang memperoleh tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dapat diberikan insentif perpajakan, Ketentuan lebih lanjut mengenai insentif perpajakan diatur oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya, lihat ketentuan Pasal 44.

Pelaksanaan lebih lanjut dari ketentuan pemberian ganti kerugian sebagaimana diatur di dalam undang-undang tersebut di atas diatur didalam Perpres Nomor 71 Tahun 2012 jo. Perpres Nomor 99 Tahun 2014, Pasal 74 sampai dengan Pasal 83 yang menentukan sebagai berikut. Adapun jenis-jenis ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah dan benda-benda di atasnya sebagaimana diatur di dalam Pasal 74 yaitu:⁶⁴

1. Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:
 - a. Uang;
 - b. Tanah pengganti;
 - c. Permukiman kembali;
 - d. Kepemilikan saham;atau
 - e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.
2. Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud, baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk Ganti Kerugian, yang diberikan sesuai dengan nilai Ganti Kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh Penilai.

Penentuan jenis, besar, dan tatacara pemberian ganti kerugian dilakukan secara musyawarah oleh instansi yang memerlukan tanah bersama pemegang hak atas tanah dan benda-benda yang berada di atasnya yang difasilitasi oleh Panitia Pengadaan Tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 75 musyawarah penentuan ganti kerugian dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Dalam musyawarah Pelaksana Pengadaan Tanah mengutamakan pemberian ganti rugi dalam bentuk uang.
2. Pelaksana Pengadaan Tanah membuat penetapan mengenai bentuk Ganti Kerugian berdasarkan berita acara kesepakatan.

Dalam pelaksanaan pemberian ganti kerugian, masing-masing jenis dan bentuk ganti kerugian dilaksanakan dengan cara dan prosedur yang berbeda sebagaimana diatur di dalam Pasal 76 Perpres Nomor 99 Tahun 2014 sebagai berikut:

1. Ganti Kerugian dalam bentuk uang diberikan dalam bentuk mata uang rupiah.
2. Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.
3. Pemberian Ganti Kerugian dilakukan bersamaan dengan Pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak.
4. Pemberian Ganti Kerugian dilakukan paling lama dalam 14 (empat belas) hari kerja sejak tanggal diterimanya validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.

Untuk pelaksanaan ganti kerugian dalam bentuk tanah dilakukan dengan cara sebagaimana diatur di dalam Pasal 77 sebagai berikut:

⁶⁴ H.M Arba, *loc.cit*

1. Ganti Kerugian dalam bentuk tanah pengganti diberikan oleh Instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah.
2. Pemberian Ganti Kerugian dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
3. Tanah pengganti diberikan untuk dan atas nama Pihak yang Berhak
4. Penyediaan tanah pengganti dilakukan melalui jual beli atau cara lain yang disepakati sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan.
5. Pemberian Ganti Kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak tanpa menunggu tersedianya tanah pengganti.
6. Selama proses penyediaan tanah pengganti, dana penyediaan tanah pengganti, dititipkan pada bank oleh dan atas nama Instansi yang memerlukan tanah.
7. Pelaksanaan penyediaan tanah pengganti dilakukan paling lama 6 (enam) bulan sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pelaksanaan ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali dilakukan dengan tatacara sebagaimana diatur di dalam Pasal 78 sebagai berikut:⁶⁵

1. Ganti Kerugian dalam bentuk permukiman kembali diberikan oleh Instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah.
2. Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk permukiman kembali dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
3. Permukiman kembali diberikan untuk dan atas nama Pihak yang Berhak.
4. Pemberian Ganti Kerugian dilakukan bersamaan dengan Pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak tanpa menunggu selesainya pembangunan permukiman kembali.
5. Selama proses permukiman kembali, dana penyediaan permukiman kembali dititipkan pada bank oleh dan atas nama Instansi yang memerlukan tanah.
6. Pelaksanaan penyediaan permukiman kembali, dilakukan paling lama 1 (satu) tahun sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pelaksanaan ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti atau permukiman kembali dilakukan dengan tatacara sebagaimana diatur di dalam Pasal 79 sebagai berikut: dalam hal bentuk Ganti Kerugian berupa tanah pengganti atau permukiman kembali, musyawarah sebagaimana dimaksud juga menetapkan rencana lokasi tanah pengganti atau permukiman kembali.

Untuk pelaksanaan ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham dilakukan dengan tatacara sebagaimana diatur di dalam Pasal 80 sebagai berikut:

1. Ganti Kerugian dalam bentuk kepemilikan saham diberikan oleh Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk perusahaan terbuka dan mendapat penugasan khusus dari Pemerintah.
2. Kepemilikan saham sebagaimana dimaksud dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara Pihak yang Berhak dengan Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah.
3. Pemberian Ganti Kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak.

⁶⁵ H.M Arba, *loc.cit*

Sedangkan pelaksanaan ganti kerugian dalam bentuk lain dilakukan dengan tatacara sebagaimana diatur di dalam Pasal 81 sebagai berikut:

1. Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak dapat berupa gabungan 2 (dua) atau lebih bentuk Ganti Kerugian.
2. Pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dilakukan mutatis mutan-dis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 sampai dengan Pasal 80.⁶⁶

Apabila di dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh instansi pemerintah terdapat tanah yang dimiliki/ dikuasai Pemerintah/Badan Usaha Milik Negara/ Badan Usaha Milik Daerah maka menurut Pasal 82 ditentukan sebagai berikut.

3. Ganti Kerugian tidak diberikan terhadap Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai Pemerintah/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, kecuali:
 - a. Objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.
 - b. Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/ dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/ Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
 - c. Objek Pengadaan Tanah kas desa.
4. Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.

Semua proses pelaksanaan ganti kerugian sebagaimana yang diuraikan tersebut di atas wajib dibuatkan berita acara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 83 sebagai berikut:

1. Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 sampai dengan Pasal 81 dibuat dalam berita acara pemberian Ganti Kerugian.
2. Berita acara pemberian Ganti Kerugian dilampiri:
 - a. Daftar Pihak yang Berhak penerima Ganti Kerugian;
 - b. Bentuk dan besarnya Ganti Kerugian yang telah diberikan;
 - c. Daftar dan bukti pembayaran/kwitansi; dan
 - d. Berita acara Pelepasan hak atas tanah atau penyerahan tanah.⁶⁷

Tabel 3.6

**Target Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan
Tol Batang-Semarang di Kota Semarang**

No	Letak Tanah		Target	
	Kelurahan	Kecamatan	Bidang	Luas ± (M ²)
1	Wonosari	Ngaliyan	241	79.461
2	Podorejo	Ngaliyan	1	339.869
3	Gondoriyo	Ngaliyan	368	8.825

⁶⁶ H.M Arba, *loc.cit*

⁶⁷ H.M Arba, *loc.cit*

4	Beringin	Ngaliyan	4	2.261
5	Tambakaji	Ngaliyan	604	194.568
6	Ngaliyan	Ngaliyan	334	95.862
7	Purwoyoso	Ngaliyan	785	138.504
8	Bambanker ep	Ngaliyan	80	12.946
9	Kembangar um	Semarang Barat	135	40.756
	Jumlah Total		2.552	991.060

Sumber: Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang

Dari tabel tersebut dapat disimpulkan bahwa Kelurahan Purwoyoso wilayah yang terkena dampak yaitu sebanyak 785 bidang, tetapi luas terbesar yang terkena dampak pembangunan jalan tol Batang-Semarang wilayah Kelurahan Podorejo.

Bagan 3.1.
Skema Panitia Pengadaan Tanah



Sumber: Wawancara Staff Kantor BPN Kota Semarang dengan Bapak Fatir Anggota Sekretariat

5. Tahap Penyerahan Hasil

a. Berita Acara Penyerahan

Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah disertai data berupa bidang tanah dan dokumen pengadaan tanah. Penyerahan hasil pengadaan tanah dilakukan dengan berita acara untuk selanjutnya dipergunakan oleh instansi yang memerlukan tanah guna pendaftaran atau pensertifikatan. Pendaftaran atau pensertifikatan wajib dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah.

b. Pelaksanaan Pembangunan

Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan pembangunan setelah dilakukan penyerahan hasil pengadaan tanah oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah serta PT. Waskita Karya.

BAB IV
PROBLEMATIKA YANG DIHADAPI DAN PENYELESAIANNYA DALAM
PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DAN
PEMBAYARAN GANTI RUGI HAK ATAS TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

A. Problematika dan Penyelesaiannya Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan Pembayaran Ganti Rugi Hak Atas Tanah

Tidak mudah membangun jalan tol, tidak terkecuali membangun jalan tol Batang-Semarang. Butuh waktu yang cukup lama, dana yang tidak sedikit dan segala sesuatunya harus dipersiapkan dengan sangat baik dan matang sedari awal: mulai dari studi kelayakan pendahuluan, studi kelayakan pendahuluan, studi kelayakan, perencanaan teknis atau pra-konstruksi, hingga pelaksanaan konstruksi yang menyambungkan satu demi satu bentangan jalan tol ke bentangan jalan tol lainnya.

Dalam rangka membangun jalan tol Batang-Semarang, tentu pekerjaan awal yang harus dilakukan adalah studi kelayakan pendahuluan. Studi ini bertujuan untuk mengumpulkan berbagai data hasil analisa yang meliputi analisa teknik, analisis ekonomi, analisa sosial dan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL). Analisa teknis pada studi kelayakan pendahuluan meliputi pengukuran topografi, hidrologi, data klimatologi, foto udara, hingga kekuatan gempa bumi. Salah satu tahapan pekerjaan penting dalam studi kelayakan pendahuluan adalah pengukuran topografi pada area rencana konstruksi dan area terdampak untuk menghasilkan peta topografi area rencana yang komprehensif.

Sementara itu, penelitian geoteknik dan mekanika tanah adalah untuk meneliti, mempelajari, menyelidiki keseimbangan dan perubahan dari tanah serta jenis dan sifat tanah, pelapukan, zone gempa baik di lapangan maupun di laboratorium. Data-data yang di dapat dari hasil penelitian geoteknik dan mekanika tanah itu dapat untuk menentukan geometrik jalan tol. Sedangkan kegiatan penelitian meteorologi dan klimatologi adalah untuk mendapatkan data mengenai data temperatur, kelembaban, curah hujan, angin, tekanan udara, radiasi matahari dan penguapan di suatu daerah selama periode tertentu. Sementara kegiatan penelitian hidrologi bertujuan untuk mencari parameter hidrologi, berupa besaran hujan dan debit air sebagai data masukan dalam perhitungan pembangunan jalan tol, secara khusus jembatan yang dilintasi jalan tol. Secara simultan, analisa ekonomi, social dan AMDAL dilaksanakan. Setelah dilakukan kalibrasi data-data yang sudah terkumpul, proyek pembangunan jalan tol Batang-Semarang dinyatakan layak untuk dilanjutkan.⁶⁸

1. Studi Kelayakan

Setelah data-data yang terkumpul pada studi kelayakan pendahuluan dinyatakan layak, selanjutnya dilaksanakan studi kelayakan. Studi kelayakan dilaksanakan guna menentukan pilihan terbaik dari berbagai alternatif pembangunan berdasarkan aspek teknis, ekonomi, sosial dan lingkungan. Hal ini, sebagai dasar hukumnya, sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yakni Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi. Dalam Pasal 26 Ayat (1) misalnya dikatakan bahwa dalam perencanaan pekerjaan konstruksi dengan pekerjaan resiko tinggi harus dilakukan studi kelayakan pendahuluan, studi kelayakan, perencanaan umum dan perencanaan teknis.

⁶⁸ Dono Parwoto. MT, *Tol Trans Jawa Batang Semarang* (Jakarta: PT. Gading Utama, 2018), 37.

Studi kelayakan diperlukan oleh banyak kalangan, baik para investor, bank selaku pemberi kredit, maupun pemerintah yang memberikan fasilitas tata peraturan hukum dan perundang-undangan, yang tentunya kepentingan semuanya itu berbeda satu sama lainnya. Dengan alasan tersebut diperlukan pertimbangan-pertimbangan tertentu karena di dalam studi kelayakan terdapat berbagai aspek yang harus dikaji dan diteliti kelayakannya sehingga hasil dari studi tersebut dapat digunakan untuk memutuskan apakah sebaiknya proyek layak dikerjakan, ditunda, atau dibatalkan. Karena banyaknya aspek yang harus dipertimbangkan, maka dalam pelaksanaannya studi kelayakan akan melibatkan banyak tim dari berbagai ahli yang sesuai dengan bidang masing-masing seperti ekonom, hukum, psikolog, akuntan, parekayasa teknologi dan lain sebagainya.

2. Studi AMDAL

AMDAL merupakan tahapan yang sangat penting dalam suatu proyek pembangunan infrastruktur, tidak terkecuali pembangunan jalan tol Batang-Semarang. Dalam salinan Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 11 Tahun 2006 misalnya disebutkan bahwa pembangunan jalan tol beserta jembatannya merupakan salah satu jenis usaha dan/atau kegiatan yang wajib dilengkapi dengan analisa mengenai dampak lingkungan. Alasannya, karena berpotensi menimbulkan dampak pada lingkungan berupa perubahan kestabilan lahan dan air tanah serta gangguan berupa dampak terhadap emisi, lalu lintas, kebisingan, getaran, gangguan pandangan, gangguan jaringan prasarana social (gas, listrik, air minum, telekomunikasi) dan dampak sosial sekitar kegiatan tersebut.

3. Studi Larap

Studi Larap utamanya adalah untuk mengkaji mengenai rencana pengambilalihan kekayaan untuk kepentingan proyek pembangunan, di dalamnya termasuk perhitungan besarnya ganti rugi anggota masyarakat dan pihak lain yang terkena dampak proyek pembangunan. Studi Larap didasarkan pada informasi langsung dari anggota masyarakat dan pihak lain yang terkena proyek pembangunan.

Besaran ganti rugi bervariasi tergantung dari kepemilikan lahan. Misalnya pemilik lahan yang bersertifikat akan diganti sesuai harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bahkan bias lebih tinggi, sesuai dengan harga pasar yang berlaku. Jika warga tidak memiliki sertifikat kepemilikan lahan, maka tidak ada penggantian secara resmi, melainkan diberi penggantian secara cuma-cuma oleh pemilik lahan kepada pemakai lahan berdasarkan kesepakatan atau tanpa izin ganti rugi.

Sasaran utama studi Larap mencakup tiga hal. Pertama, gambaran kondisi sosial ekonomi penduduk sebelum pengadaan lahan dan prediksi kondisi penduduk sesudah pelaksanaan pengadaan tanah. Kedua, informasi aspirasi dan tanggapan penduduk tentang proyek yang akan dilaksanakan, kompensasi yang akan diberikan, dan proses pengadaan tanah yang akan dilaksanakan. Ketiga, prediksi kebutuhan penduduk yang terkena proyek untuk meningkatkan kehidupannya setelah terjadi pengadaan lahan guna menyusun rencana pengadaan tanah, seperti rencana sosialisasi, rencana survey, rencana pengukuran, rencana kesepakatan dan rencana pembayarannya.⁶⁹

⁶⁹ Dono Parwoto. MT, *loc.cit*

4. Analisa Ekonomi dan Sosial

Secara sosial masalah pembebasan tanah terutama milik penduduk setempat untuk itu, proses pembebasan tanah dan pemindahan aset milik penduduk pada lokasi rencana pembangunan jalan tol Batang-Semarang harus dilakukan dengan baik. Jalan tol Batang-Semarang akan menggunakan lahan di Kota Semarang sepanjang 11 Km. Meliputi dua kecamatan, yaitu Semarang Barat dan Ngaliyan. Semarang Barat hanya di Kelurahan Kembangarum, sedangkan di Kecamatan Ngaliyan meliputi Kelurahan Ngaliyan, Tambakaji, Purwoyoso, Bambangrejo, Beringin, Podorejo, Wonosari, dan Gondoriyo. Studi kelayakan jalan tol Batang-Semarang dianggap layak dari berbagai aspek di atas. Untuk itu, studi kelayakan dilanjutkan ke tahap perencanaan atau tahap pra-konstruksi setelah ada rekomendasi satu dari berbagai alternatif yang diajukan.

5. Pra-Konstruksi dan Pembebasan Lahan

Dalam tahap pra-konstruksi setelah dilakukan seleksi alternative kemudian dibuat detail desain. Mulai dari rencana geometric jalan, perencanaan hidrologi dan *drainase* hingga desain struktur. Tujuannya adalah sebagai dasar untuk menghitung perkiraan volume pekerjaan konstruksi dan pedoman penyusunan Rencana Teknik Akhir jalan tol Batang-Semarang sepanjang kurang lebih 72,4 Km.

6. Lokasi Simpang Susun (SS)

Jalan tol Batang-Semarang memiliki 5 simpang susun, yakni SS Kandeman (STA 377+600), SS Weleri (STA 413+600), SS Kendal (STA 424=576), SS Kaliwungu (STA 437+929) dan SS Krapyak (STA 448+798). Lalu, perpotongan jalan tol dengan jalan *eksisting*. Jalan *eksisting* terpotong jalan tol dapat diklarifikasikan sebagai jalan desa, jalan inspeksi saluran irigasi, jalan kabupaten, jalan provinsi dan jalan nasional. Sedangkan dilihat dari tipe strukturnya dapat diklasifikasikan sebagai *box underpass*, jembatan *overpass* dan jembatan *underpass*.

b. Perencanaan Hidrologi dan *Drainase*

Perencanaan ini dibuat mulai dari kriteria perencanaan hingga analisa debit banjir.

c. Banjir Rencana untuk Bangunan *Drainase*

Periode ulang banjir yang diberlakukan untuk merencanakan bangunan air di jalan tol adalah bangunan *drainase* saluran samping tol periode ulang banjir tercatat 10 tahunan, saluran median tol (jalan lokal) 5 tahunan, gorong-gorong pipa median (5 tahunan), gorong-gorong pipa *drainase* (25 tahunan) dan jembatan sungai besar (100 tahunan). Data hujan yang digunakan adalah data hujan stasiun sekitar daerah proyek yang lengkap dan mempunyai periode pencatatan minimum 10 tahun.

d. Analisa Debit Banjir

Untuk menyusun suatu rancangan pengendalian banjir menggunakan curah hujan harian maksimum rata-rata di sepanjang jalur rencana jalur tol dengan menggunakan metode *Thiessen*. Yaitu suatu ramalan sebaran hujan periode tertentu pada wilayah yang tidak memiliki data curah hujan.⁷⁰

⁷⁰Dono Parwoto. MT, *loc.cit*

7. Pembebasan Lahan

Ruas jalan tol Batang-Semarang terbentang sepanjang lebih kurang 74,2 Km atau membutuhkan lahan seluas lebih kurang 735,96 hektar. Lahan seluas itu berada di Kabupaten Batang, Kabupaten Kendal, dan Kota Semarang. Rencana pembangunan dibagi menjadi 5 Seksi, yakni Seksi I (Batang-Batang Timur) sepanjang 3,2 Km. Selanjutnya, Seksi II: Batang Timur-Weleri sepanjang 36,1 Km. Kemudian, Seksi III: Weleri-Kendal sepanjang 11,3 Km. Lalu, Seksi IV: Kendal-Kaliwungu sepanjang 13,5 Km, dan Seksi V: Kaliwungu-Krapyak sepanjang 10,1 Km.

Tabel 3.7.
Kebutuhan Lahan Proyek Tol
Batang-Semarang

Desa	Luas (Ha)			Justifikasi
	Lahan Bebas	Kebutuhan Lahan	Selisih	
Sumberejo/ Perhutani	11.232	11.633	0,401	Kebutuhan lahan untuk 3 lane
Podorejo (Hutan)	12.075	13.143	1.068	Kebutuhan lahan untuk 3 lane dan OP
Gondoriyo (Hutan)	9.262	9.262	0.000	-
Wonosari (Hutan)	12.320	12.320	0.000	-
Gondoriyo	18.157	18.698	0.541	Kebutuhan lahan untuk frontage
Tambakaji	26.871	31.233	4.362	Kebutuhan lahan untuk 3 lane dan relokasi sungai
Purwoyoso	19.197	21.991	2.794	Kebutuhan lahan untuk 3 lane, OP, dan off Ngaliyan

Ngaliyan	2.786	3.019	0,233	Kebutuhan lahan untuk 3 lane, frontage dan relokasi sungai
Bambangrejo	11.826	16.946	5.120	Kebutuhan lahan untuk simpang susun Krapyak
Kembangrum	5.554	10.772	5.218	Kebutuhan lahan untuk simpang susun Krapyak
Total Kebutuhan Lahan	129.280	149.018	19.738	

Kendala sulitnya pembebasan lahan di Seksi 4 dan Seksi 5 terutama disebabkan oleh ketidaksesuaian harga. Warga mengajukan banding untuk ulang karena tidak sepatutnya dengan harga pembebasan lahan mereka. Kendala lainnya yakni ada sertifikat ganda maupun sudah dijual kepada orang lain. Ada juga warga yang memberikan kuasa kepada orang lain untuk pembebasan lahan. Hal itu mempersulit pembebasan lahan karena harga yang diminta lebih tinggi dibandingkan harga. Solusi yang diambil akhirnya lewat jalur pengadilan.⁷¹

Tabel 3.8.
Bidang Wakaf

No	Kelurahan	No. Bidang	Luas (m ²)	Keterangan
1	Tambakaji	28	41	Wakaf (Musholla Al Maqosid)
2		81	363	Wakaf (Masjid Baitul Mustagfirin)
3		376	460	Wakaf (Musholla An Nikmah)
4	Ngaliyan	50	1580	Wakaf (Yayasan Baitul Huda)
5		51	5276	Makam
6		193	488	Wakaf (MI Nurul Islam)

⁷¹ Dono Parwoto. MT, *loc.cit*

7		200	495	Wakaf (Masjid Baiturrahman)
8	Kembangarum	145	73	Yayasan Kanisius
9		125	259	Musholla Nurul Hidayah (Wakaf)
10	Purwoyoso	123	201	Musholla Baitul Muttaqin
11		793	2273	TK PGRI
12		583	42	Musholla An Nur
13		642	241	Musholla Baitus Salam

Selain lahan warga, pembebasan lahan wakaf juga menjadi hambatan. Ada masjid dan TPU yang harus dibebaskan. Pembebasan lahan ini dilakukan dengan mencari lahan baru sebagai pengganti lahan makam dan masjid. Mencari lahan baru untuk makam membutuhkan yang cukup lama karena lahan yang baru harus tetap di desa yang sama. Kendala lain dalam pembangunan tol di Seksi 4 dan Seksi 5 yakni konsep *design and build*, mengingat lahan yang dibebaskan tidak selalu sesuai dengan desain awal. Pembebasan lahan dan desain desain pun menjadi kejar-kejaran. Ada peta bidang yang dibebaskan yang tidak sesuai rencana desain, misalnya ada yang kurang atau kelebihan, sehingga butuh analisa teknis lain untuk melaksanakan pekerjaan.⁷²

8. Masalah Ekonomi dan Sosial

Proses pengadaan tanah dalam pembangunan untuk kepentingan umum seperti pembangunan ruas jalan tol Batang-Semarang sungguh penuh dengan masalah ekonomi dan sosial yang mengakibatkan konflik vertikal. Hal ini disebabkan tak hanya karena kepentingan umum selalu mengorbankan kepentingan pribadi, tetapi juga ketersediaan tanah yang terbatas.

Pemerintah memang dituntut lebih aktif dalam proses pendekatan atau pemberian pemahaman kepada masyarakat, serta harus lebih transparan kepada warga terkait harga ganti rugi tanah dari hasil penilaian tim appraisal. Namun, seringkali dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum mengundang pro dan kontra. Pro dengan menyetujui dan mengikuti arahan Pemerintah, atau kontra dengan sikap mengelak atau tidak patuh terhadap aturan Pemerintah walaupun kebijakan tersebut untuk kepentingan orang banyak.⁷³

Menurut hasil penelitian ditemukan beberapa problematika atau masalah yang menyebabkan terhambatnya proses pembebasan tanah yang berakhir pada terhambatnya pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, yaitu sebagai berikut:

a. Faktor Psikologis Masyarakat

Masyarakat pemilik tanah yang selama ini telah sangat tergantung kehidupannya dan tempat tinggalnya pada sebidang tanah yang mereka tinggali dan mereka usahakan menjadi merasa sangat kehilangan ketika terpaksa harus meniggalkan tanahnya tersebut, walaupun harus diganti rugi.

⁷²Dono Parwoto. MT, *loc.cit*

⁷³*Ibid.*, 60.

Sebagai contoh: Bapak Koseri memiliki satu-satunya bidang tanah pertanian sebagai sumber mata pencaharian utama keluarga, beliau merasa keberatan Ketika harus melepaskan tanahnya untuk pembangunan jalan tol Batang-Semarang.⁷⁴

b. Faktor Keterbatasan Dana

Ketidakmampuan membayar nilai ganti rugi menurut harga pasar umum setempat.⁷⁵ Bapak Masrukhan mengatakan: ruko saya yang ada di Jalan Gondoriyo terkena pembangunan jalan tol Batang-Semarang sampai sekarang belum ada kejelasan ganti ruginya.⁷⁶

c. Faktor Ketidakjelasan Subjek Hak Atas Tanahnya

Bapak Fatir mengatakan, banyak tanah objek pembebasan tanah yang tidak jelas subjek haknya. Hal ini disebabkan oleh terjadinya jual beli di bawah tangan yang tidak terpantau dan tidak di dokumentasikan di Kantor Pertanahan. Kondisi seperti ini sering menyulitkan para petugas untuk melakukan identifikasi bidang-bidang tanah objek pembebasan tanah.⁷⁷

d. Faktor kesulitan mendapatkan tanah pengganti

Tanah wakaf, tanah milik BUMD, tanah milik BUMN, tanah milik pemerintah daerah yang pembebasannya tidak menggunakan uang ganti rugi maka menghadapi kesulitan dalam mencari tanah-tanah penggantinya.

e. Sulitnya mencapai kesepakatan harga ganti rugi antara masyarakat pemilik tanah dengan pemerintah yang memerlukan tanah.

f. Harga ganti rugi yang dihasilkan oleh penilai independen terlalu rendah bahkan di bawah NJOP.

g. Surat tanda bukti kepemilikan tanah oleh masyarakat tidak sesuai dengan kondisi lapangan.

h. Masyarakat pemilik tanah tidak berada di tempat sehingga sulit dilakukan inventarisasi data mengenai bidang-bidang tanah yang akan dibebaskan.

i. Sengketa lahan menyebabkan adanya ketidakjelasan mengenai pemilik dan calon penerima ganti rugi dan pihak yang akan melepaskan hak atas tanahnya ketika telah terjadi pemberian uang ganti rugi.

Seperti yang terjadi di Kelurahan Gondoriyo, terdapat beberapa masalah mengenai ketidaksetujuan atas nilai ganti kerugian yang diberikan, yaitu antara lain:

a) Warga yang tidak setuju dengan harga yang telah ditetapkan karena dinilai besaran ganti kerugian tidak dapat dibelikan tanah kembali. Langkah yang diambil oleh pihak Kelurahan adalah dengan memberikan pemahaman bahwa besaran ganti kerugian tersebut dapat dibelikan tanah di tempat lain yang lebih terjangkau.

b) Warga yang tidak setuju dengan harga yang telah ditetapkan karena dinilai kurang tinggi. Langkah yang diambil oleh Pihak Pemerintah adalah dengan memberikan kesempatan kepada warga pemilik tanah untuk mengajukan keberatan atas nilai ganti kerugian dengan diberikan batasan waktu. Selain itu, pihak Kelurahan juga memberikan pemahaman bahwa apabila sampai batas waktu warga belum sepakat, maka akan dilimpahkan ke Pengadilan Negeri. Hal tersebut pastinya akan menimbulkan

⁷⁴ Wawancara dengan Bapak Koseri, Selaku Masyarakat di Kelurahan Gondoriyo Semarang, pada 29 Maret 2022

⁷⁵ Sitorus.O., C Sitepu, dan H. Sauni, *Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah* (Jakarta: Dasa Media Utama, 1995)

⁷⁶ Wawancara dengan Bapak Masrukhan, Selaku Masyarakat di Kelurahan Gondoriyo Semarang, pada 29 Maret 2022

⁷⁷ Wawancara dengan Bapak Fatir, Anggota Sekretariat Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Badan Pertanahan Nasional Semarang, pada 24 Mei 2022

kerugian. Wawancara dengan salah satu warga Kelurahan Gondoriyo, Bapak Masrukhan mengatakan: “Banyak warga yang tidak setuju karena ganti rugi yang diberikan tidak sesuai apa yang diinginkan”

Dalam mengatasi setiap konflik, dibutuhkan suatu langkah yang tepat dan adil untuk dapat mengakomodir pihak-pihak yang berkonflik agar dapat mencapai titik kesepakatan bersama yang adil bagi kedua belah pihak. Langkah tersebut dapat dilakukan dengan melakukan suatu pendekatan dengan cara dinegosiasikan. Oleh karena itu, pengadaan tanah harus dilakukan sesuai asas-asas berikut:

- 1) Asas kesepakatan, bahwa seluruh kegiatan pengadaan tanah harus dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas kemanfaatan, bahwa pengadaan tanah diharapkan mendatangkan dampak positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terkena dampak dan masyarakat luas.
- 3) Asas keadilan terutama kepada masyarakat yang terkena dampak harus diberikan ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonominya, minimal setara dengan keadaan semula, dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun non fisik.
- 4) Asas kepastian, bahwa pengadaan tanah harus dilakukan menurut tata cara yang telah diatur oleh peraturan Perundang-Undangan, sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajiban masing-masing.
- 5) Asas keterbukaan, dalam proses pengadaan tanah, masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti kerugian, jadwal pembangunan, rencana pemukiman kembali dan lokasi pengganti (bila ada), dan hak masyarakat untuk menyampaikan keberatannya.
- 6) Asas keikutsertaan atau partisipasi, peran serta seluruh pemangku kepentingan dalam setiap tahap pengadaan tanah (mulai dari perencanaan, pelaksanaan hingga evaluasi) diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalkan penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.
- 7) Asas kesetaraan, asas ini dimaksudkan untuk mendapatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang terkena dampak secara sejajar dalam proses pengadaan tanah.
- 8) Meminimalisasi dampak dan kelangsungan kesejahteraan ekonomi dan sosial.⁷⁸

B. Analisis Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Pembayaran Ganti Rugi Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum

Jalan tol Batang-Semarang merupakan salah satu ruas Trans Jawa yang menghubungkan ruas tol Pemalang-Batang dan Semarang-Solo. Penyelenggaraan jalan tol akan bermanfaat atau berpengaruh positif pada pengembangan wilayah. Penyelenggaraan jalan tol akan mempercepat pertumbuhan serta pengembangan ekonomi dan sosial masyarakat dan daerah di sekitar jalan tol tersebut. Pembangunan tol selalu dilatarbelakangi oleh situasi dan kondisi sehingga suatu ruas jalan tol layak dibangun. Pembangunan ruas tol Batang-Semarang juga tak bisa dilepaskan dari rangkaian pembangunan ruas-ruas tol Trans Jawa lainnya dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.

Pembebasan lahan dan pendanaan (investasi), target tersebut belum terealisasi. Dalam rangka mewujudkan pembangunan infrastruktur jalan tol memang dibutuhkan tanah sebagai wadah pelaksanaan

⁷⁸ Dono Parwoto. MT, *loc.cit*

pembangunannya. Untuk itu, jalan keluar yang harus ditempuh adalah dengan mengambil hak-hak tanah. Tanah milik masyarakat diupayakan untuk dapat dibeli jika lahan tersebut termasuk dalam area proyek pembangunan jalan tol untuk kepentingan umum oleh Pemerintah. Kegiatan untuk memperoleh tanah dengan cara memberikan ganti kerugian dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum inilah yang disebut dengan pengadaan tanah.

Dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum mengundang pro dan kontra bahkan konflik antara masyarakat pemilik lahan dengan pemerintah atau pelaksana proyek. Pro dengan menyetujui dan mengikuti arahan Pemerintah, atau kontra dengan sikap tidak patuh terhadap aturan Pemerintah walaupun kebijakan tersebut untuk kepentingan orang banyak. Dalam mengatasi masalah tersebut, dibutuhkan suatu langkah yang tepat dan adil untuk mengatasi masalah itu agar dicapai titik kesepakatan bersama yang adil bagi masyarakat. Langkah tersebut dapat dilakukan dengan melakukan suatu pendekatan dengan cara dinegosiasikan.

Dengan kerja keras dan pendekatan negosiasi, pemerintah berhasil membebaskan sejumlah lahan untuk pembangunan jalan tol. Jawa Tengah berhasil ditetapkan lokasi pembangunan Jalan Tol Trans Jawa agar Panitia Pengadaan Tanah dapat menjalankan tugasnya. Dalam pelaksanaannya, ternyata membutuhkan lahan yang lebih luas dan pengadaan tanahnya belum selesai dilaksanakan. Karena itu, perlu adanya perpanjangan izin penetapan lokasi.

Dasar pembangunan jalan tol Batang-Semarang adalah dari segenap pemangku kepentingan yang terdorong oleh kesadaran akan kebutuhan infrastruktur jalan bebas hambatan. Selain melihat kebutuhan masyarakat, pemerintah melihat ada potensi dan peluang pendanaan dari Pemerintah Pusat. Awal mulanya tidak semua pihak atau masyarakat tidak semuanya setuju adanya pembangunan jalan tol Batang-Semarang.

Bagi masyarakat Batang, Kendal, Semarang yang setuju atau tidak setuju adanya pembangunan jalan tol Batang-Semarang jalan tol bagi mereka adalah urat nadi bagi sendi-sendi kehidupan. Oleh karena itu, tanah mereka diminta untuk pembangunan jalan tol Batang-Semarang, mereka dengan senang hati memberikannya. Pada awalnya memang ada penolakan dari masyarakat yang tidak setuju adanya pembangunan jalan tol Batang-Semarang karena di lokasi pembangunan jalan tol tersebut ada masjid, makam, perumahan, dan lahan masyarakat lainnya. Semua itu sudah diproses dan diselesaikan dengan sangat baik. Ada komunikasi dan pendekatan yang baik untuk mengatasinya. Masyarakat pun memahami serta merelakan lahan mereka direlokasi dengan ganti rugi yang memadai.

Berkaitan dengan pembebasan lahan masyarakat, Pemerintah Kabupaten dan Pemerintah Provinsi melakukan pertemuan dengan masyarakat. Setiap pertemuan dengan masyarakat disampaikan tujuan pembangunan jalan tol dan manfaatnya bagi masyarakat sehingga mereka semua bisa menerima. Pada awalnya memang ada respon masyarakat yang tidak setuju. Namun yang penting adalah memberikan pemahaman dan pencerahan kepada masyarakat. Peran pemerintah daerah adalah meyakinkan masyarakat untuk bisa menerima pembangunan jalan tol Batang-Semarang.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan pada bab-bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan jalan tol Batang-Semarang di Kelurahan Gondoriyo Ngaliyan Semarang dilaksanakan dengan berlandaskan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang didukung dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 mengenai penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum, dan pelaksanaan pengadaan tanah diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012.
2. Proses pengadaan tanah pembangunan jalan tol Batang-Semarang berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sedikit tidak terwujud sebagaimana yang diharapkan mengenai kesepakatan bentuk dan besarnya nilai ganti rugi antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jalan tol Batang-Semarang sampai sekarang belum selesai masalah proses ganti kerugian. Terhambatnya pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, yaitu sebagai berikut: a. faktor psikologis masyarakat pemilik tanah yang tergantung kehidupannya dan tempat tinggalnya pada sebidang tanah yang mereka tinggali dan mereka usahakan menjadi merasa sangat kehilangan ketika terpaksa harus meniggalkan tanahnya tersebut, walaupun harus diganti rugi, b. keterbatasan dana, c. ketidakjelasan subjek hak atas tanahnya, d. kesulitan mendapatkan tanah pengganti seperti Tanah wakaf, tanah milik BUMD, tanah milik BUMN, tanah milik pemerintah daerah, f. sulitnya mencapai kesepakatan harga ganti rugi antara masyarakat pemilik tanah dengan pemerintah yang memerlukan tanah, g. harga ganti rugi yang dihasilkan oleh penilai independen terlalu rendah bahkan di bawah NJOP, h. surat tanda bukti kepemilikan tanah oleh masyarakat tidak sesuai dengan kondisi lapangan, i. masyarakat pemilik tanah tidak berada di tempat sehingga sulit dilakukan inventarisasi data mengenai bidang-bidang tanah yang akan dibebaskan, j. sengketa lahan menyebabkan adanya ketidakjelasan mengenai pemilik dan calon penerima ganti rugi dan pihak yang akan melepaskan hak atas tanahnya ketika telah terjadi pemberian uang ganti rugi. Penyelesaian atau solusi yang dilakukan dari pihak-pihak yang berwenang atas pekerjaan pengadaan tanah sebagai berikut: a. memberikan pemahaman masyarakat pemilik tanah penyuluhan atas fungsi sosial hak atas tanah dan hak serta kewajiban warga pemilik tanah, untuk menekankan kemungkinan terjadinya penolakan terhadap proyek pembangunan jalan tol, untuk mempermudah kegiatan identifikasi objek dan subjek hak atas tanah, mempermudah membangun kesepakatan-kesepakatan lainnya untuk memperlancar komunikasi antara warga pemilik tanah dengan Panitia Pengadaan Tanah, membantu mempercepat mewujudkan kesepakatan harga ganti rugi, b. meningkatkan pendekatan dengan

masyarakat pemilik tanah melalui berbagai ragam cara, c. menertibkan administrasi arsip-arsip pengadaan tanah, d. menyediakan cadangan dana pengadaan tanah oleh pemerintah yang memerlukan tanah.

B. Saran

Berdasarkan pembahasan dan analisis dalam skripsi ini, penulis menyarankan kepada :

1. Pemerintah untuk menyelesaikan kewajibannya dengan segera memberikan uang ganti rugi kepada pihak yang berhak yang belum menerima pembayaran ganti rugi tersebut.
2. Dalam melakukan upaya pengadaan tanah untuk kepentingan umum, pemerintah harus berdasarkan peraturan dan perundang-undangan yang mengatur tersebut. Pemberian ganti rugi harus berdasarkan kemaslahatan dan tidak merugikan salah satu pihak. Kepentingan pemilik tanah tidak dapat diabaikan baik tuntutan maupun haknya oleh pemerintah sehingga pemilik tanah tidak mengalami kerugian atau kemunduran kesejahteraan hidupnya.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ali, Zaenudin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Press, 2006.
- Arba, H.M. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* . Jakarta: Rineka Cipta, 2012.
- Ashshofa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 1996.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2009.
- Iskandar Syah, Mudakir. *Pembebasan Tanah Untuk Membangun Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata Aksara, 2010.
- Mudjiono. *Hukum Agraria*. Yogyakarta: Liberty, 1992.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Parwoto. MT, Dono. *Tol Trans Jawa Batang Semarang*. Jakarta: PT. Gading Utama, 2018.
- Ruchiyat, Eddy. *Politiik Pertanahan sebelum dan sesudah berlakunya UUPA*. Bandung: Alumni Bandung, 1986.
- Saleh, K. Wantjik. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985.
- Sarjita. *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahdalam Era Otonomi Daerah (Keppres No. 34 Tahun 2003)*. Yogyakarta: Tugu Jogja, 2005.
- Sitorus.O., C Sitepu, dan H. Sauni, *Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*. Jakarta: Dasa Media Utama, 1995.
- Soemardjono, Maria SW. *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi & Implementasi*. Jakarta: Kompas, 2001.
- _____. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*,. Jakarta: Kompas, 2009.
- Soimin, Soedharyo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 1994.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, Cet. Ke-19. Bandung: Alfabeta, 2013.
- Sutedi, Andrian. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- _____. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007
- Suteki and Galang Taufani. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Prers, 2005.
- Suteki dan Galang Taufani. *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*. Depok: Rajawali Pers.

Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

Wignjodipoero, Soerojo. *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*. Jakarta: CV. Haji Masagung, 1988.

Penelitian Ilmiah

Badan Pusat Statistik Kota Semarang, *Kecamatan Ngaliyan Dalam Angka 2021*, (Semarang: CV Citra Yunda).

Basri, Machrus. Skripsi: *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Dan Perspektif Al-Maslahah Al-Ammah*, (Semarang: Program Studi Sarjana Hukum Bisnis Syari'ah Universitas Islam Negeri Malik Ibrahim, 2019).

Fitriani, Rika. Tesis: *Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam dan Hukum UUPA (Studi Kasus Pembuatan Tol Sumatera di Wilayah Bakauheni Kabupaten Lampung)*, (Lampung: Program Studi Magister Hukum Ekonomi Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2019).

Hamdi. "Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Kajian Terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012)". *Jurnal IUS*, Vol II, No. 4, 2014.

Paurindra Ekasetya, Muhammad. Skripsi: *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Analisis Pada Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Brebes)*, (Semarang: Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Universitas Negeri Semarang, 2015).

Zarkasih, Hery. "Pelaksanaan Prinsip Keadilan dalam Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah)". *Jurnal IUS*, Vol III, No. 8, 2015.

Peraturan Presiden dan Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Pasal 1 Angka 3 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1 Angka 2 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2012

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

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

Bapak Fatir (selaku Anggota Sekretariat Subbagian Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Badan Pertanahan Nasional Semarang)

1. Lokasi mana saja yang ditetapkan sebagai target pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Batang-Semarang di Kota Semarang?
2. Berapa jumlah bidang tanah yang terkena pengadaan tanah pembangunan jalan tol Batang-Semarang?
3. Pihak mana saja yang ditunjuk menjadi panitia pengadaan tanah?
4. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Batang-Semarang?
5. Kendala apa saja yang dihadapi oleh panitia pengadaan tanah?
6. Bagaimana upaya yang dilakukan panitia pengadaan tanah untuk mengatasi kendala tersebut?
7. Bagaimana mekanisme dan penetapan ganti rugi yang dilakukan Panitia Pengadaan Tanah?

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

Bapak Jikun (selaku Staff Subbagian TU Kantor Badan Pertanahan Nasional Semarang)

1. Hal apa yang melatar belakangi pengadaan tanah pembangunan jalan tol Batang-Semarang?
2. Apakah menurut Panitia Pengadaan Tanah jumlah ganti rugi yang sudah ditentukan sesuai dengan kebijakan pemerintah dan keinginan warga terdampak pengadaan tanah tersebut?
3. Apakah ada pihak-pihak yang menghalangi proses pengadaan tanah?

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

Bapak Puput (selaku Sekretaris Camat Kecamatan Ngaliyan)

1. Apa peran bapak dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Batang-Semarang?
2. Apa peran kantor Kecamatan Ngaliyan dalam proses pengadaan tanah tersebut?
3. Kelurahan mana saja yang terkena proyek pembangunan jalan tol Batang-Semarang di Kecamatan Ngaliyan?
4. Dalam pengadaan tanah di Kecamatan Ngaliyan, adakah kendala yang dihadapi?
5. Bagaimana cara mengatasi kendala tersebut?

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

Bapak Saeful (selaku Staff Kecamatan Ngaliyan Semarang)

1. Apakah sampai sekarang masih ada masalah atau kendala terkait pengadaan tanah atau ganti rugi di wilayah Kecamatan Ngaliyan?
2. Dalam pemberian ganti rugi di Kecamatan Ngaliyan apakah sudah sesuai dengan apa yang diharapkan masyarakat?
3. Apa bentuk ganti rugi yang diberikan di wilayah Kecamatan Ngaliyan?

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

Bapak Masrukhan Kholil (selaku salah satu masyarakat yang terkena dampak pembangunan jalan tol Semarang-Batang)

1. Berapa luas tanah bapak yang terkena proyek jalan tol Batang-Semarang?
2. Menurut bapak apakah bentuk dan besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan oleh Panitia Pengadaan
3. Apakah bapak sudah menanyakan kepada pihak terkait untuk permasalahan ganti rugi yang belum dibayarkan kepada bapak?
4. Lalu bagaimana kelanjutan permasalahan ganti rugi tanah bapak setelah menanyakan ke pihak Panitia Pengadaan Tanah?

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

Bapak Koseri (selaku salah satu masyarakat yang terkena dampak pembangunan jalan tol Semarang-Batang)

1. Berapa luas tanah bapak yang terkena proyek jalan tol Batang-Semarang?
2. Menurut bapak apakah bentuk dan besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah sudah sesuai dengan harapan dan keinginan bapak?
3. Apakah ganti rugi tanah bapak sudah dibayarkan secara lunas oleh Panitia Pengadaan Tanah?
4. Apa bentuk ganti rugi yang bapak terima?

FOTO

Bukti Wawancara Bersama Bapak Saeful selaku Staff Kecamatan Ngaliyan Semarang



Bukti Wawancara Bersama Bapak Jikun selaku Staff Subbagian TU Kantor Badan Pertanahan Nasional Semarang



Bukti Wawancara Bersama Bapak Fatir (selaku Anggota Sekretariat Subbagian Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Badan Pertanahan Nasional Semarang)



Bukti Wawancara Bersama Bapak Koseri (selaku salah satu masyarakat yang terkena dampak pembangunan jalan tol Semarang-Batang)



SURAT JAWABAN PENELITIAN



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG PROVINSI JAWA TENGAH

Jl. Ki Mangunsarkoro No.23 Semarang Telp. (024) 8453154, Email : kot-semarang@atrbpn.go.id

Nomor : UP.02.03/3149-33.74.100/V/2022 Semarang, 30 Mei 2022
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Perihal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth.
Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan
Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang
di -

Semarang

Menindaklanjuti surat dari Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang Nomor : B-2606/Un.10.1/D1/PP.00.09/5/2021 tanggal 18 Mei 2022 perihal Permohonan Izin Penelitian, Atas nama :

Nama : Maulida Isnaini

NIM : 1502056064

Topik Penelitian : Problematika Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan Pembayaran Ganti Rugi Hak Atas Tanah Hak Milik Masyarakat (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Semarang-Batang)

Bahwa Kami menerima permohonan yang dimaksud pada periode dan pelaksanaannya menyesuaikan dengan jadwal Pejabat Kantor Pertanahan Kota Semarang yang ditunjuk terkait dalam topik penelitian.

Demikian Kami sampaikan dan terimakasih.

An. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Semarang
Kepala Subbagian Tata Usaha

Umi Haniyati, S.E., M.Si.
NIP. 19721124 199703 2 001

Tembusan Yth.

- Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (sebagai laporan).



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR dan pastikan menuju ke alamat <https://eoffice.atrbpn.go.id/>

v 1.03

Melayani, Profesional, Terpercaya

TARGET PENGADAAN TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL BATANG-SEMARANG II
DI KOTA SEMARANG

No.	LETAK TANAH		TARGET	
	KELURAHAN	KECAMATAN	BIDANG	LUAS ± (M ²)
1	Wonosari	Ngaliyan	241	79,461
2	Podorejo	Ngaliyan	1	339.869
3	Gondoriyo	Ngaliyan	368	8,825
4	Beringin	Ngaliyan	4	2,261
5	Tambakaji	Ngaliyan	604	194,568
6	Ngaliyan	Ngaliyan	334	95,862
7	Purwoyoso	Ngaliyan	785	138,504
8	Babankerep	Ngaliyan	80	12,946
9	Kembangarum	Semarang Barat	135	40,756
JUMLAH TOTAL			2.552	991.060

**Kebutuhan Lahan Proyek Tol
Batang-Semarang**

Desa	Luas (Ha)			Justifikasi
	Lahan Bebas	Kebutuhan Lahan	Selisih	
Sumberejo/ Perhutani	11.232	11.633	0,401	Kebutuhan lahan untuk 3 lane
Podorejo (Hutan)	12.075	13.143	1.068	Kebutuhan lahan untuk 3 lane dan OP
Gondoriyo (Hutan)	9.262	9.262	0.000	-
Wonosari (Hutan)	12.320	12.320	0.000	-
Gondoriyo	18.157	18.698	0.541	Kebutuhan lahan untuk frontage
Tambakaji	26.871	31.233	4.362	Kebutuhan lahan untuk 3 lane dan relokasi sungai
Purwoyoso	19.197	21.991	2.794	Kebutuhan lahan untuk 3 lane, OP, dan off Ngaliyan
Ngaliyan	2.786	3.019	0,233	Kebutuhan lahan untuk 3 lane, frontage dan relokasi sungai

Bambanglrepe	11.826	16.946	5.120	Kebutuhan lahan untuk simpang susun Krapyak
Kembangarum	5.554	10.772	5.218	Kebutuhan lahan untuk simpang susun Krapyak
Total Kebutuhan Lahan	129.280	149.018	19.738	

Bidang Wakaf

No	Kelurahan	No. Bidang	Luas (m ²)	Keterangan
1	Tambakaji	28	41	Wakaf (Musholla Al Maqosid)
2		81	363	Wakaf (Masjid Baitul Mustagfirin)
3		376	460	Wakaf (Musholla An Nikmah)
4	Ngaliyan	50	1580	Wakaf (Yayasan Baitul Huda)
5		51	5276	Makam
6		193	488	Wakaf (MI Nurul Islam)
7		200	495	Wakaf (Masjid Baiturrahman)
8	Kembangarum	145	73	Yayasan Kanisius
9		125	259	Musholla Nurul Hidayah (Wakaf)
10	Purwoyoso	123	201	Musholla Baitul Muttaqin
11		793	2273	TK PGRI
12		583	42	Musholla An Nur
13		642	241	Musholla Baitus Salam

RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

1. Nama : Maulida Isnaini
2. NIM : 1502056064
3. Tempat, tanggal lahir : Semarang, 06 Juli 1997
4. Alamat : Jalan Madukoro V/9 RT.07 RW.01 Semarang
5. No. Hp : 08989417595
6. Email : maulidaisnaini9@gmail.com

B. Riwayat Pendidikan

- a. Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang
- b. SMA N 7 Semarang (2012-2015)
- c. SMP N 19 Semarang (2009-2012)
- d. SD N Krobokan 02 Semarang (2003-2009)
- e. TK Amarta Semarang (2002-2003)