

**PENGADAAN TANAH DALAM PROYEK PEMBANGUNAN
PERPANJANGAN LANDAS PACU BANDARA AHMAD YANI
DI KOTA SEMARANG**

TESIS
Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program S-2 Magister Kenotariatan



Oleh :

MULTAZAM
B4B.002.137

Pembimbing :

Hj. ENDANG SRI SANTI, SH.MH
NIP : 130 929 452

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

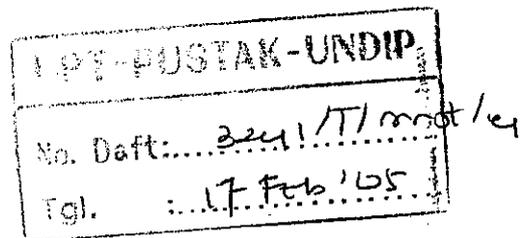
2004

HALAMAN PENGESAHAN

**PENGADAAN TANAH DALAM PROYEK PEMBANGUNAN
PERPANJANGAN LANDAS PACU BANDARA AHMAD YANI
DI KOTA SEMARANG**

Disusun oleh :

MULTAZAM
B4B.002.137

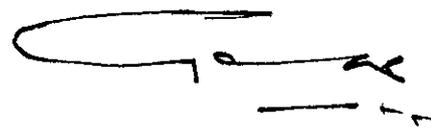


Disetujui dan disahkan oleh :

Dosen Pembimbing


(H. ENDANG SRI SHANTI, SH, MH)

**Ketua Program
Magister Kenotariatan**


(Prof. I.G.N SUGANGGA, SH)

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya, sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya / pendapat yang pernah ditulis / diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang sumbernya dijelaskan di dalam tulisan ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, Agustus 2004

Penulis

(MULTAZAM)

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

"Allah akan meninggikan derajat orang-orang yang beriman diantaramu dan orang-orang yang berilmu pengetahuan"

(Surat Al Mujadilah ayat 11)

"Tiada pekerjaan dilaksanakan dan tiada kemenangan dapat dicapai oleh seseorang di dunia ini tanpa bantuan orang lain"

(Surat Al Mu'min ayat 9)

Kupersembahkan Kepada :

- ♥ Bapak H. Makmur dan Ibu Hj. Yunari yang tercinta
- ♥ Buat kakakku Miftah Firdaus dan Dr. Ida Sulistyani, Atik Fathati dan Purwoko, SE, Risqiati, SE dan Nur Riyadi, SH.
- ♥ untuk my honey Rosita Tri Diliawaty, SH. MKn, yang selalu membimbing dan menasehatiku
- ♥ Keponakanku tersayang Opik, Lutfi, Putri dan Rani

PENGADAAN TANAH DALAM PROYEK PEMBANGUNAN PERPANJANGAN LANDAS PACU BANDARA AHMAD YANI DI KOTA SEMARANG

ABSTRAK

Oleh : **MULTAZAM**

Dengan ditetapkannya Bandara Ahmad Yani Semarang sebagai Bandar Udara Internasional oleh Direktorat Jenderal Perhubungan Udara, maka Bandara Ahmad Yani akan senantiasa memperkuat infrastrukturnya, salah satunya yaitu dengan adanya pembangunan perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang seluas 2.250 m² oleh Pemerintah Kota Semarang.

Permasalahan yang akan dibahas adalah : Bagaimana proses pengadaan tanah untuk perpanjangan Bandara Ahmad Yani Semarang?, Apa pertimbangan masyarakat mengajukan keberatan dengan adanya relokasi sungai Cilandak?, Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah?. Sedangkan tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pengadaan tanah dalam proyek perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang, untuk mengetahui pertimbangan masyarakat mengajukan keberatan terhadap relokasi sungai Cilandak, untuk mengetahui pelaksanaan ganti kerugian terhadap pemegang hak atas tanah.

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, dengan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif kualitatif. Lokasi penelitian di Kecamatan Semarang Barat dan Kecamatan Tugu Kota Semarang. Metode penentuan sampel menggunakan non random sampling dengan metode purposive sampling. Metode Pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan studi kepustakaan dan studi lapangan. Analisa dalam penulisan tesis ini menggunakan analisa data kualitatif.

Proses pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang meliputi pembentukan panitia pengadaan tanah, pengajuan permohonan penetapan ijin lokasi, penyuluhan dan inventarisasi dan musyawarah dan penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian.

Pertimbangan masyarakat mengajukan keberatan dengan adanya relokasi sungai Cilandak karena akan mengganggu keberadaan tambak masyarakat sebagai akibat sampah dan sediment dari hulu sungai Cilandak yang dapat mengakibatkan adanya bahaya banjir.

Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang yaitu setelah tercapai suatu kesepakatan mengenai harga ganti kerugian atas tanah, bangunan dan tanaman dalam musyawarah, maka pembayaran ganti kerugian dibayar oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang secara tunai kepada pemegang hak atas tanah yang terkena proyek pembangunan perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang, yang kemudian dituangkan dalam berita acara oleh Panitia Pengadaan Tanah.

**LAND AREA EXISTANCE
IN THE LANDING STRIPE PROLONGATION
PROJECT OF AHMAD YANI AIRPORT
IN SEMARANG CITY**

ABSTRACT

By: MULTAZAM

As his determined, Ahmad Yani Airport Semarang as an International Airport by directorate general of Air Radio communications, it cause management of Ahmad Yani Airport will increase the infrastructures, one's of them is the extension of 2.250 m², lading strip area by the local government.

The problem that will be discussed is: "How is the processing of supplying the landing strip area at Ahmad Yani Airport Semarang? What is the public opinion so that they have the objection with the project of Cilandak river relocation? How is the processing of the compensation to the holder of the property right?

In writing the thesis, the writer using the juridical empirical method, with the descriptive qualitative research specification. The research location is in west Semarang and Tugu Kota Semarang sub district. The methods of sample resistance are non-random sampling with sampling purposive methods. The method of collecting data is Library Study and filed study the writer use data analysis and data qualitative as a writing analysis.

The process of supplying area in the project of lading strip at Ahmad Yani Airport Semarang include the submitting of location license, the illumination, the inventory, and the deliberation and the form determining, and financial loss substitution value.

The reason of public consideration in proposing the objection of Cilandak river relocation is because it will disturb the existence of the public fishpond as result from the garbage and the sedimentation Cilandak River that could be the causal factor of flood.

The implementation of giving the financial loss in this project will be done after there is an agreement about the financial value of the area, building and plants that will be discussed in the meeting. The payment of financial loss will be, cash paid by the land department committee to the owned land that is influenced by the project. Finally, if the problem is finished, it will be written in the news report of the land department Committee.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia – Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan judul **"PENGADAAN TANAH DALAM PROYEK PEMBANGUNAN PERPANJANGAN LANDAS PACU BANDARA AHMAD YANI DI KOTA SEMARANG"**.

Tesis ini disusun untuk memenuhi syarat dalam rangka menyelesaikan pendidikan jenjang program Strata Dua (S-2) pada Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Dalam kesempatan ini pula penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan mulai dari persiapan, pelaksanaan sampai tersusunnya skripsi ini khususnya kepada :

1. Bapak H. Makmur dan Ibu Hj. Yunari yang telah mendidik, membesarkan dan membiayai serta yang telah memberikan dorongan moril.
2. Bapak Prof. Ir. Eko Budiharjo, MSc, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Prof. DR. Soeharyo Hadisaputro, dr, Sp.PD(K) selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak H. Achmad Busro, S.H, M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

5. Bapak Prof. IGN. Sugangga, S.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak Suharto, S.H, M.Hum, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
7. Bapak Hj. Endang Sri Shanti, S.H, M.H, selaku Dosen Pembimbing tesis yang telah berkenan menyediakan waktu untuk membimbing serta memberi petunjuk dan pengarahan selama penulisan tesis ini.
8. Bapak H. Kashadi, SH, selaku Dosen Wali Studi di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang
9. Guru Besar beserta Bapak Ibu dosen yang telah dengan tulus memberikan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
10. Tim Review proposal penelitian serta Tim Penguji tesis yang telah meluangkan waktu menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.
11. Staf Administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan bantuan selama penulis menjalani perkuliahan.
12. Bapak Drs. Kuncoro Himawan, Msi, Kepala Bagian Pemerintahan Umum Kota Semarang, yang telah banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian tesis ini.

13. Bapak Drs. Saman Kadarisman, Sekretaris Daerah Kota Semarang, yang telah banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian tesis ini.
14. Bapak Ir. Tata Pradana, Kepala Dinas Tata Kota Semarang, yang telah banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian tesis ini.
15. Bapak Agus Haryanto, Kepala Bagian Dinas Perhubungan Dan Telekomunikasi Pemerintah Propinsi Jawa Tengah, yang telah banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian tesis ini.
16. Bapak Wayan, SH, MHum, Humas PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandara Ahmad Yani Semarang, yang telah banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian tesis ini.
17. Bapak Dwi Purnama, SH, selaku Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang yang telah banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian tesis ini.
18. Bapak Iwan, SH, selaku Kepala Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang yang telah banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian tesis ini.
19. Bapak Budi Tjahyanto, SH, MHum, selaku Camat Semarang Barat yang telah banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian tesis ini.
20. Bapak Utomo, S.sos, selaku Kepala Kelurahan Tambakharjo Kecamatan Semarang Selatan yang telah banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian tesis ini.
21. Bapak Bambang Kunhantiyo, SH. MM, selaku Sekretaris Kecamatan Tugu yang telah banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian tesis ini.

22. Bapak Tri Hardjono, S.sos, selaku Sekretaris Kelurahan Tugurejo Kecamatan Tugu yang telah banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian tesis ini.
23. Teman-teman Kos Jomblang khususnya Suprihatin, SH. MKn dan Iput, Dany Kartiko, SH. MKn dan Nosi, Agus Suki Widodo, SH, MKn Heru, SH, Mursalin, SH, Mas Abdullah SH, MBA, Bang Pasri Paturusi, SH, MKn Mas Kojali, SH, A'a Yayan, SH, Pak Boy Deny, SH, serta teman-teman di Program Study Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang Khususnya angkatan 2002 yang telah membantu baik langsung maupun tidak langsung sehingga tesis ini selesai dengan lancar.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran dari semua pihak demi perbaikan tesis ini akan penulis terima dengan senang hati.

Harapan penulis semoga tesis ini dapat berguna bagi semua pihak, terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Semarang, Agustus 2004

(MULTAZAM)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI	xi
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Permasalahan	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	10
E. Sistematika Penulisan.....	10
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian Pengadaan Tanah.....	12
B. Pengaturan Pengadaan Tanah.....	12
C. Fungsi Sosial Atas Tanah	15
D. Cara-Cara Pengadaan Tanah.....	17
E. Pengertian Kepentingan Umum.....	24
F. Panitia Pengadaan Tanah.....	27
G. Proses Tata Cara Pengadaan Tanah.....	31
H. Ganti Kerugian.....	43

BAB III. METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan.....	47
B. Spesifikasi Penelitian.....	48
C. Lokasi Penelitian.....	48
D. Metode Penentuan Sampel.....	49
E. Metode Pengumpulan Data.....	50
F. Analisa Data.....	52

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Bandara Ahmad Yani Semarang.....	54
B. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Perpanjangan Landas Pacu Bandara ahmad Yani Semarang.....	75
C. Pertimbangan Masyarakat Mengajukan Keberatan Mengenai Relokasi sungai cilandak.....	91
D. Pelaksanaan Ganti Kerugian Masyarakat Yang Terkena Proyek Perpanjangan Landas Pacu Bandara Ahmad Yani Semarang.....	94

BAB V. PENUTUP

A. Kesimpulan	105
B. Saran	106

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Pembangunan Nasional Indonesia dilaksanakan secara terus menerus, terarah, terpadu, bertahap dan terencana dalam rangka untuk mencapai Tujuan Nasional yaitu terciptanya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Dalam pelaksanaan Pembangunan Nasional, diperlukan adanya pembangunan jangka panjang yang bertahap, dimana tujuan dari setiap tahap pembangunan adalah untuk meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia serta meletakkan dasar yang kuat pada tahap berikutnya. Hal tersebut dimaksudkan agar dalam pelaksanaannya selalu berada pada jalur yang telah ditetapkan pada perencanaan pembangunan sebelumnya. Dengan demikian akan tercipta suatu landasan yang kuat dan keefesienan kerja dalam pelaksanaan pembangunan yang akan datang.¹⁾

Tanah merupakan bagian yang sangat penting dan tidak terpisahkan dengan kebutuhan manusia. Hak atas tanah merupakan hak terpenting dan paling pokok dalam berbagai kegiatan pembangunan. Dimana masyarakat mempunyai sistem dan pemilikan hak atas tanahnya.

Sehingga seringkali dalam kegiatan pengadaan tanah, terutama pembangunan yang membutuhkan luas tanah yang sangat besar terdapat

¹⁾ BP-7 Pusat, *Garis-Garis Besar Haluan Negara*, 1993, h. 420 - 421

berbagi jenis status tanah sehingga dibutuhkan kecermatan dari panitia pengadaan tanah untuk memperoleh tanah tersebut. Bahkan jika pembangunan tersebut adalah proyek pembangunan jalan yang harus melewati sebagian / seluruh batas tanah milik rakyat, tentu akan memperbesar resiko kemungkinan terjadinya konflik / perbedaan pendapat antara pemegang hak atas tanah dengan panitia pengadaan tanah. Persoalan tentang tanah dalam pembangunan adalah persoalan yang menarik, mengingat pembangunan nasional sangat membutuhkan tanah tapi kebutuhan tersebut tidak terlalu mudah untuk dipenuhi.

Pengadaan tanah dalam proyek pembangunan perpanjangan bandara Ahmad Yani Semarang merupakan salah satu dari bermacam-macam proyek pembangunan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang. Penulis merasa tertarik untuk menulis tesis ini dengan pertimbangan bahwa dengan ditetapkannya Bandara Ahmad Yani sebagai Bandar Udara Internasional oleh Direktorat Jenderal Perhubungan Udara, maka Bandara Ahmad Yani di kota Semarang, yang mulai membuka penerbangan Internasional pertama, khususnya yaitu jalur penerbangan Semarang – Singapura, pp dapat dimulai sejak tanggal 28 Maret 2004 sudah berjalan dengan lancar, maka hal ini akan memberikan nilai yang sangat positif bagi pertumbuhan ekonomi khususnya di Propinsi Jawa Tengah.

Dengan adanya kewenangan Pemerintah Daerah dalam mengelola pembangunan dan pemerintahan yang makin besar dan menentukan sebagaimana tertuang dalam UU No. 22 / 1999 tentang Pemerintah Daerah,

maka untuk memacu pertumbuhan ekonomi, mengatasi pengangguran dan mengurangi tingkat kemiskinan akan terus diupayakan untuk meningkatkan nilai dan volume ekspor, menarik investor asing dan meningkatkan jumlah wisatawan asing yang berkunjung ke Jawa Tengah.

Oleh karena itu dengan mulai dibukanya jalur penerbangan Internasional di bandara Ahmad Yani Semarang, maka respon komunitas bisnis di Jawa Tengah sangat besar. Jumlah penumpang Semarang – Singapura (hingga 7 April 2004) mencapai 364 orang / 60,67 pnp per penerbangan (load factor rata-rata 60 %). Jalur ini telah mengurangi overhead cost yang seharusnya dikeluarkan jika berangkat dari bandara lain. Disamping mendorong untuk sering mencari peluang / bertransaksi dengan mitra bisnisnya di Singapura. Sementara itu untuk penerbangan kembali dari Singapura – Semarang jumlah penumpang (hingga 6 April 2004) adalah 262 orang / 52,4 orang (load factor rata-rata 49,43 %).

Hasil evaluasi telah menunjukkan bahwa adanya ketentuan yang mengharuskan warganegara Singapura dan negara ASEAN lainnya mendapat fasilitas BVKS (Bebas Visa Kunjungan Singkat) dan VoA (Visa on Arrival) untuk tetap menunjukkan visa masuk ke Indonesia karena Bandara Ahmad Yani masih berstatus domestic, maka hal tersebut yang mengurangi minat warganegara Singapura untuk datang ke Jawa Tengah.

Berkaitan dengan hal diatas maka tujuan penerbangan Semarang – Singapura adalah untuk meningkatkan arus wisatawan asing dan investor

asing ke Jawa Tengah sehingga perlu pelayanan yang paling menarik antara lain dengan pemberlakuan BVKS / VoA di Bandara Ahmad Yani Semarang.

Bandara Ahmad Yani Semarang yang terletak di kota Semarang, ibukota Propinsi Jawa Tengah, yang saat ini tumbuh dan berkembang dengan sangat pesat. Keberadaan Bandara Ahmad Yani Semarang mempunyai peran yang signifikan dalam memacu perekonomian nasional khususnya di Jawa Tengah. Dalam dua tahun terakhir, jalur penerbangan dari Semarang ke beberapa kota di Indonesia terus meningkat yang diindikasikan dengan meningkatnya frekuensi dan jumlah maskapai penerbangan yang beroperasi di Bandara Ahmad Yani.

Oleh karena itu Bandara Ahmad Yani Semarang akan terus memperkuat infrastrukturnya, antara lain untuk tahun 2004 landasan pacu Bandara Ahmad Yani akan diperpanjang dari 1.850 meter menjadi 2.250 meter. Selanjutnya pada tahun 2005 akan direncanakan penambahan lagi sehingga panjang landasan menjadi 2.900 meter. Dengan adanya perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani tersebut, maka hal itu merupakan proyek pembangunan Pemerintah Kota Semarang.

Proyek pembangunan jalan yang dilakukan pemerintah merupakan suatu proyek yang terlebih dahulu direncanakan dalam penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum dan sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota. Panitia pengadaan tanah dibentuk untuk membuat dan menyusun pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan dengan

melakukan berbagai kegiatan pendahuluan dalam pelepasan / penyerahan hak atas tanah.²⁾

Proyek pembangunan perpanjangan Bandara Ahmad Yani memerlukan lahan yang panjang dan secara otomatis akan lebih banyak melibatkan banyak pihak. Sedangkan yang dimaksud para pihak disini adalah pihak-pihak yang memiliki hak atas tanah yang akan dilalui proyek tersebut. Pengadaan tanah untuk proyek pembangunan perpanjangan Bandara Ahmad Yani bukanlah suatu kegiatan yang sederhana melainkan memerlukan kecermatan dan ketelitian yang tinggi untuk menghindari konflik dengan pemegang hak atas tanah.

Masalah tanah adalah masalah yang penting, maka dalam pengadaan tanah harus bersikap hati-hati, luwes dan bijaksana dalam penyelesaiannya. Hal ini dikarenakan terdapat dua kepentingan yang saling bertentangan yaitu kepentingan pemerintah di satu pihak dan kepentingan masyarakat. Untuk itu perlu adanya pendekatan yang dapat diterima dan dimengerti masyarakat. Maka perlu ditanamkan pengertian kepada masyarakat bahwa tanah mempunyai fungsi sosial seperti yang ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA yang menyatakan "*Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*"

Hal tersebut menjelaskan bahwa semua hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak boleh semata-mata digunakan untuk kepentingan pribadinya, tetapi penggunaan tanah tersebut harus juga memberikan manfaat bagi kepentingan masyarakat dan Negara. Dengan adanya keseimbangan

²⁾ Abdurrahman, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, h. 79

diantara dua kepentingan tersebut diharapkan dapat tercapai ketertiban dan kesejahteraan seluruh rakyat.³⁾

Dalam pelepasan / penyerahan hak atas tanah sebagai suatu cara dalam pengadaan tanah terutama pembangunan perpanjangan Bandara Ahmad Yani seringkali diwarnai dengan adanya sengketa yang berlarut-larut, akibat tidak adanya kesepakatan mengenai harga antara panitia pengadaan tanah dengan masyarakat pemegang hak atas tanah. Hal ini terjadi karena panitia pengadaan tanah menawar dengan harga yang rendah sedangkan masyarakat seringkali menawarkan harga tanah yang tinggi sehingga menimbulkan masalah ganti kerugian.

Oleh sebab itu dalam rangka penyelesaian masalah tersebut dilakukan musyawarah antara panitia pengadaan tanah, pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah. Musyawarah dilaksanakan sebagai suatu proses / kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dengan pihak yang memerlukan tanah untuk memperoleh kesepakatan mengenai ganti kerugian.

KEPPRES No. 55 / 1993 Pasal 3 menjelaskan bahwa pelepasan / penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah. Pelepasan / penyerahan hak atas tanah merupakan suatu tindakan awal dari pemerintah melalui panitia pengadaan tanah dalam rangka melepaskan

³⁾ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1984, h. 21

hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.

Disamping itu perlu adanya peran serta masyarakat dalam pelaksanaan pembangunan yaitu untuk dapat bekerjasama dengan pemerintah sebagaimana ketentuan Pasal 18 UUPA "Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dalam UU"

Dapat pula dikatakan bahwa pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-hak atas tanah. Jadi pelepasan dan penyerahan hak atas tanah dimungkinkan, tetapi terikat dengan syarat-syarat penghormatan hak atas tanah itu sendiri yaitu pemberian ganti kerugian yang layak serta memperhatikan peranan tanah dalam kehidupan manusia.

KEPPRES No. 55 Tahun 1993 memberikan suatu landasan hukum bagi pemerintah untuk mengatasi berbagai kesulitan pertanahan ketika pemerintah menjalankan / membuka berbagai proyek pembangunan sesuai dengan program yang kita jalankan PELITA demi PELITA. Disamping itu peraturan ini akan berfungsi sebagai pelindung terhadap warga masyarakat pemegang hak atas tanah terhadap kemungkinan adanya tindakan sewenang-wenang dari penguasa dengan dalih kepentingan umum serta mengarahkan pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia.⁴⁾

⁴⁾ Abdurrahman, Op.Cit, h. 2 - 3

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka penulis merasa tertarik untuk menyusun tesis dengan judul : **"PENGADAAN TANAH DALAM PROYEK PEMBANGUNAN PERPANJANGAN LANDAS PACU BANDARA AHMAD YANI DI KOTA SEMARANG"**

B. PERMASALAHAN

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis mencoba merumuskan permasalahan yang sekaligus merupakan pembatasan permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah proses pengadaan tanah dalam proyek pembangunan perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani ?
2. Mengapa masyarakat Tambakharjo dan masyarakat Tugurejo mengajukan keberatan dengan adanya relokasi sungai Cilandak dan bagaimana cara penyelesaiannya ?
3. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah dan upaya-upaya apa yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah di Kota Semarang untuk mengatasi permasalahan yang ada ?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian ilmiah harus mempunyai tujuan yang jelas dan merupakan pedoman dalam mengadakan penelitian, juga menunjukkan kualitas dari penelitian tersebut. Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Tujuan Obyektif

- a. Untuk mengetahui proses pengadaan tanah dalam proyek pembangunan perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani.
- b. Untuk mengetahui alasan masyarakat Tambakharjo dan masyarakat Tugurejo mengajukan keberatan dengan adanya relokasi sungai Cilandak dan untuk mengetahui cara penyelesaian permasalahannya.
- c. Untuk mengetahui pelaksanaan pemberian ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah dan untuk mengetahui upaya-upaya yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah di Kota Semarang untuk mengatasi permasalahan yang ada.

2. Tujuan Subyektif

- a. Untuk memperluas wawasan, pengetahuan, pengalaman penulis dalam hal Hukum Agraria khususnya mengenai pengadaan tanah bagi kepentingan umum dalam kasus pembangunan.
- b. Untuk melatih kemampuan dan keterampilan peneliti dalam mengungkapkan suatu keadaan melalui suatu kegiatan yang obyektif, sistematis dan konsisten sehingga dapat menunjang kemampuan berfikir dari peneliti.
- c. Untuk memperoleh data-data yang diperlukan dalam penyusunan tesis untuk melengkapi syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (S2) pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian yang dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan penelitian yang diadakan oleh penulis ini dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan memberikan sumbangan dalam memperbanyak referensi ilmu dibidang Pengadaan Tanah

2. Manfaat Praktis

a. Dapat memberi jalan keluar terhadap permasalahan yang timbul / yang dihadapi dalam masalah pengadaan tanah.

b. Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan dan sumbangan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal pengadaan tanah.

E. SISTEMATIKA PENULISAN HUKUM

Gambaran yang lebih jelas dalam tesis ini terdiri dari lima bab yaitu :

1. Bab I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Pembatasan dan Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penulisan tesis.

2. Bab II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan tentang Pengertian Pengadaan Tanah, Pengaturan Pengadaan Tanah, Fungsi Sosial Hak Atas Tanah, Cara-cara Pengadaan Tanah, Pengertian Kepentingan umum, Panitia Pengadaan Tanah, Proses Tata Cara Pengadaan Tanah dan Ganti Kerugian.

3. Bab III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini diuraikan tentang metode penelitian yang dipergunakan yaitu Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Metode Populasi dan Penentuan Sampel, Metode Pengumpulan Data serta Metode Analisa Data.

4. Bab IV : HASIL PENELITIAN

Dalam bab ini diuraikan tentang Tinjauan Umum Bandara Ahmad Yani Semarang, Proses Pengadaan Tanah Dalam Proyek Pembangunan Perpanjangan Landas Pacu Bandara Ahmad Yani, Alasan-alasan Masyarakat Tambakharjo dan Tugurejo Keberatan Terhadap Relokasi Sungai Cilandak Dan Cara Penyelesaiannya, Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Dan Upaya-upaya Untuk Mengatasi Permasalahan.

5. Bab V : PENUTUP

Bab ini menguraikan kesimpulan dan saran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Pengadaan Tanah

Istilah pengadaan tanah terdapat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 / 1985 tentang Tata Cara pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan Di Wilayah Kecamatan. Istilah tersebut dimaksudkan untuk mengadakan tanah untuk kepentingan / keperluan pemerintah dalam rangka pembangunan proyek / pembangunan suatu program pemerintah yang telah ditetapkan.¹⁾

Menurut ketentuan KEPPRES No. 55 / 1993 Pasal 1 ayat (1) tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dinyatakan bahwa "Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut".

B. Pengaturan Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah pada dasarnya merupakan suatu usaha penyediaan tanah dalam rangka pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

¹⁾ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, h. 31

Pengaturan pengadaan tanah terdapat dalam KEPPRES No. 55 / 1993 yang dibuat sebagai usaha pembaharuan hukum guna menggantikan peraturan lama yang sudah dianggap tidak sesuai lagi yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 / 1985, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 / 1975 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 / 1976.

Ada beberapa prinsip pembaharuan hukum yang dapat dikemukakan dalam kaitannya dengan KEPPRES No. 55 / 1993 antara lain :

1. Dengan berlakunya KEPPRES No. 55 / 1993 maka dinyatakan tidak berlaku lagi :
 - a. PMDN No. 15 / 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
 - b. PMDN No. 2 / 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta.
 - c. PMDN No. 2 / 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Di Wilayah Kecamatan.
2. Dengan tidak berlakunya tiga peraturan pokok diatas dari sistem hukum pertanahan, maka secara otomatis peraturan pelaksanaanya tidak berlaku lagi.
3. KEPPRES No. 55 / 1993 tidak hanya berkedudukan sebagai ketentuan pelaksana dari UUPA saja, tapi punya keterkaitan dengan peraturan lainnya yang tentu akan menimbulkan implikasi khusus. Diantara peraturan yang terkait yang disebutkan dalam KEPPRES ini adalah :

- a. UU No. 51 / 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak / Kuasanya, dengan implikasi khusus dalam Pasal 22 yang menentukan bahwa terhadap tanah yang digarap tanpa izin yang berhak / kuasanya penyelesaiannya berdasarkan UU No. 51 Prp / 1960.
- b. UU No. 20 / 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya. Implikasi dari hal ini diatur secara khusus dalam KEPPRES No. 55 / 1993 Pasal 21 ayat (1) yang menyatakan bahwa usaha penyelesaian yang ditempuh Gubernur KDH Tingkat I, yang bersangkutan mengajukan usul penyelesaiannya dengan cara pencabutan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UU No. 20 / 1961.
- c. UU No. 24 / 1992 tentang Penataan Ruang. Implikasinya dari keterkaitan ini terdapat dalam UU No. 55 / 1993 Pasal 4 yang menentukan bahwa :
 - 1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan rencana umum tata ruang kota yang telah ditetapkan terlebih dahulu.
 - 2) Bagi daerah yang belum menetapkan rencana umum tata ruang kota, pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah / kota yang telah ada.

4. KEPPRES No. 55 / 1993 membatasi ruang lingkungannya hanya pada pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, sedangkan sebelumnya pembebasan tanah dapat dilakukan terhadap segala macam bentuk pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan baik untuk kepentingan umum / berlaku juga bagi pihak swasta yang diatur secara khusus.

C. Fungsi Sosial Atas Tanah

Masalah keagrariaan pada umumnya dan masalah pertanahan pada khususnya adalah merupakan suatu permasalahan yang cukup rumit dan sensitif sekali sifatnya karena menyangkut berbagai aspek kehidupan baik bersifat sosial, ekonomi, politikus, psikologis dan lain sebagainya sehingga dalam penyelesaian masalah ini bukan hanya khusus memperhatikan aspek yuridisnya tetapi juga harus memperhatikan aspek kehidupan lainnya supaya penyelesaian persoalan tersebut tidak berkembang menjadi suatu kesalahan yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat.²⁾

Dalam Pasal 6 UUPA dinyatakan bahwa "*semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*". Hal tersebut mengandung pengertian bahwa semua hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak boleh digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya tetapi penggunaan tanah tersebut harus juga memberikan kemanfaatan bagi kepentingan masyarakat dan negara.

²⁾ Abdurrahman, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, h. 5

Hal tersebut ditegaskan dalam penjelasan umum fungsi sosial hak atas tanah bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidak dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan / tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesehatan dan kebahagiaan bagi yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara. Tetapi dalam hal ini ketentuan tersebut tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum. Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan perseorangan, kepentingan masyarakat sehingga akan tercapai tujuan pokok yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat.

Fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 UUPA mengandung beberapa prinsip keutamaan antara lain :

1. Merupakan suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut konsepsi hukum tanah nasional
2. Tanah seseorang tidak hanya mempunyai fungsi bagi yang punya hak itu saja, tetapi juga bagi bangsa Indonesia. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan tidak hanya kepentingan individu saja yang dijadikan pedoman, tetapi juga kepentingan masyarakat.

3. Fungsi sosial hak-hak atas tanah mewajibkan hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya, artinya keadaan tanahnya, sifatnya dan tujuan pemberian haknya. Hal tersebut dimaksudkan agar tanah harus dipelihara dengan baik dan dijaga kualitas, kesuburan serta kondisi tanah sehingga dapat dinikmati tidak hanya pemilik atas tanah saja tetapi juga masyarakat lainnya. Oleh karena itu kewajiban memelihara tanah tidak saja dibebankan kepada pemiliknya / pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan juga beban dari setiap orang, badan hukum / instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah.

D. Cara-cara Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan suatu kegiatan penyediaan sejumlah tanah yang akan digunakan bagi pelaksanaan pembangunan dengan tujuan untuk mensejahterakan masyarakat. Menurut I. Soedargo, macam pengadaan tanah menurut perundang-undangan yang berlaku dinegara kita adalah sebagai berikut:

1. Pelepasan dan penyerahan hak
2. Juai beli
3. Tukar menukar
4. Cara-cara lain yang disepakati secara sukarela
5. Pencabutan hak atas tanah

Berdasarkan KEPPRES No.55 Tahun 1993 Pasal 2 ayat (2) dan (3) dinyatakan bahwa cara pengadaan tanah ada 2 yaitu :

1. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dengan cara pelepasan / penyerahan hak atas tanah.

Pelepasan / penyerahan hak atas tanah menurut KEPPRES No. 55 / 1993 pasal 1 angka (2) merupakan suatu kegiatan melepaskan kegiatan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah yang dikuasainya dengan memberi ganti kerugian atas dasar musyawarah. Menurut pengertian diatas diperlukan suatu kegiatan yang intinya dilakukan permusyawaratan untuk melepaskan hubungan hukum seorang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya.. Bilamana dilihat dari istilah yang digunakan, pelepasan / penyerahan hak atas tanah, maka kesan pertama yang timbul adalah pemegang hak yang bersifat pasif yang berarti panitialah yang bersifat aktif melepaskan hubungan hukum tersebut.

Sesuai dengan prinsip UUPA, dalam hubungan ini yang aktif adalah pemegang hak untuk menyerahkan dan melepaskan haknya sehingga melalui suatu pernyataan yang dibuat secara sukarela tanpa paksaan dan tekanan dan menyerahkan hak atas tanah yang dikuasainya kepada panitia yang mewakili negara sehingga dengan perbuatan hukum tersebut hapuslah hak yang bersangkutan. Pengertian inilah yang dikehendaki dalam Pasal 3 bahwa pelepasan / penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sangat menghendaki tanah yang

bersangkutan harus diambil oleh negara tetapi hak orang yang menjadi pemegang hak atas tanah harus dihormati.

Hal ini bukan berarti bagi pemegang hak dengan seandainya untuk tidak mau menyerahkan hak atas tanahnya karena hak atas tanah mempunyai fungsi social serta seharusnya berpartisipasi mendukung pembangunan. Sebaliknya pemerintah tidak boleh merugikan warganya dengan mengambil tanah masyarakat tanpa penggantian / dengan memberikan penggantian yang tidak layak. Untuk tercapainya kesepakatan ini maka ditempuh dengan jalan musyawarah. Jika yang bersangkutan tidak bersedia menyerahkan dengan sukarela kita mengenal adanya lembaga "Pencabutan Hak Atas Tanah" yang diatur dalam UU No. 20 / 1961 yang dapat digunakan sebagaimana ditunjuk dalam Pasal 21 ayat (1) KEPPRES No. 55 / 1993.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka pengaturan ini mengandung fungsi yaitu :

a. Sebagai landasan bagi Negara bilamana memerlukan tanah guna proyek-proyek pembangunan untuk kepentingan umum mengambil tanah-tanah yang dikuasai oleh warga masyarakat dan juga secara membuka peluang bagi warga masyarakat untuk berperan serta mensukseskan pembangunan dengan menyerahkan tanah-tanah yang dikuasainya bilamana Negara memerlukan pembangunan untuk kepentingan umum.

- b. Sebagai pelindung terhadap warga masyarakat pemegang hak atas tanah dari tindakan sewenang-wenang pihak penguasa yang ingin mengambil tanah tersebut dengan dalil untuk kepentingan itu.³⁾

2. Jual beli, tukar menukar dan cara lain yang disepakati kedua belah pihak

Cara ini dilakukan bagi pengadaan tanah selain pembangunan untuk kepentingan umum, dalam klasifikasi teori cara dengan jual beli, tukar menukar dan cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak disebut pemindahan hak.

Disamping kedua cara tersebut diatas, KEPPRES No. 55 / 1993 juga menetapkan suatu jembatan penghubung sebagai upaya akhir dalam pengadaan tanah apabila pemegang hak atas tanah tidak menerima keputusan Panitia Pengadaan Tanah dan upaya penyelesaian sengketa yang diberikan Gubernur KDH Tingkat I setelah mengajukan keberatan dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan-alasan keberatan tersebut.

Bila keputusan Gubernur tidak disetujui oleh pihak pemegang hak maka proses selanjutnya sebagai upaya akhir dari pengadaan tanah adalah proses pencabutan hak sebagaimana diatur dalam UU No. 20 / 1961.

³⁾ Ibid., h. 29 - 33

Oleh karena kepentingan umum harus didahulukan maka jika tindakan pencabutan hak atas tanah yang dimaksudkan itu memang benar-benar untuk kepentingan umum, dalam keadaan memaksa yaitu jika musyawarah tidak membawa hasil, harus ada wewenang pada pemerintah untuk bisa mengambil dan menguasai tanah tersebut. Pengambilan itu dilakukan dengan jalan mengadakan pencabutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUPA dan adanya pemberian jaminan-jaminan bagi yang empunya yaitu bahwa pencabutan hak harus disertai pemberian ganti kerugian yang layak dan dilakukan menurut cara yang diatur dalam UU.

UU No. 21 / 1961 memuat dua cara pencabutan hak atas tanah yaitu:

a. Acara biasa

- 1) Yang berkepentingan harus mengajukan permintaan untuk melakukan pencabutan hak itu kepada Presiden, dengan perantara Menteri Agraria melalui Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan.
- 2) Oleh Kepala Inspeksi Agraria diusahakan supaya permimtaan itu dilengkapi dengan pertimbangan para Kepala Daerah yang bersangkutan dan taksiran ganti kerugiannya. Taksiran itu dilengkapi oleh suatu panitia penaksir yang anggota-anggotanya mengangkat sumpah.
- 3) Kemudian permintaan itu bersama dengan pertimbangan Kepala Daerah dan taksiran ganti kerugian tersebut dilanjutkan oleh Kepala Inspeksi Agraria kepada Menteri Agraria disertai pertimbangan pula.

- 4) Menteri Agraria mengajukan permintaan tadi kepada Presiden untuk mendapat keputusan disertai pertimbangannya dan pertimbangan Menteri Kehakiman serta Menteri yang bersangkutan, yaitu Menteri yang bidang tugasnya meliputi usaha yang meminta dilakukannya pencabutan hak itu. Menteri Kehakiman terutama akan memberi pertimbangan ditinjau dari segi hukumnya, sedang menteri yang bersangkutan mengenai fungsi usaha yang meminta dilakukannya pencabutan hak itu dalam masyarakat dan apakah tanah / benda yang diminta itu benar-benar diperlukan secara mutlak dan tidak dapat diperoleh ditempat lain.
- 5) Penguasaan tanah dan / benda yang bersangkutan baru dapat dilakukan setelah ada surat keputusan pencabutan hak dari Presiden dan setelah dilakukan pembayaran ganti kerugian yang ditetapkan Presiden serta diselenggarakannya penampungan orang-orang yang dimaksud.

b. Acara untuk keadaan yang sangat mendesak.

Dalam keadaan yang sangat mendesak yang memerlukan penguasaan tanah dan / benda yang bersangkutan dengan segera, maka pencabutan hak khususnya penguasaan tanah dan / benda itu dapat diselenggarakan melalui acara khusus yang lebih cepat. Keadaan yang mendesak itu seperti wabah / bencana alam yang memerlukan penampungan para korbannya dengan segera.

Dalam hal ini maka permintaan untuk mengadakan pencabutan hak diajukan oleh Kepala Inspeksi Agraria kepada Menteri Agraria tanpa disertai taksiran ganti kerugian panitia penaksir dan kalau perlu dengan tidak menunggu diterimannya pertimbangan Kepala Daerah yang berkepentingan untuk segera menguasai tanah dan / benda tersebut biarpun belum ada keputusan mengenai permintaan pencabutan haknya dan ganti kerugiannyapun belum dibayar. ⁴⁾

Proses pencabutan hak sekarang secara tegas diatur dalam KEPPRES No. 55 / 1993 Pasal 21 yang menentukan bahwa :

- 1) Apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Gubernur KDH Tingkat I tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan maka Gubernur KDH Tingkat I yang bersangkutan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UU No. 20 / 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-benda yang ada di atasnya.
- 2) Usul sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh Gubernur kepada Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Menteri Dalam Negeri, dengan tembusan kepada Menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Kehakiman.

⁴⁾ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Masalah Pertanahan*, Jakarta, 1996, h. 18-20

- 3) Setelah menerima usul penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) Menteri Kepala Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional berkonsultasi dengan Menteri Dalam Negeri / Menteri dari instansi yang memerlukan tanah / Menteri Kehakiman.
- 4) Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah disampaikan kepada Presiden oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditandatangani serta oleh Menteri Dalam Negeri, Menteri dari instansi yang memerlukan pengadaan tanah dan Menteri Kehakiman.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pengadaan tanah tidak menutup kemungkinan dilakukan dengan pencabutan hak atas tanah sebagai alternatif terakhir jika upaya / cara lain yang telah dilakukan tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya sehingga pembangunan dapat berjalan dengan baik demi kesejahteraan masyarakat.

E. Pengertian Kepentingan Umum

Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis dan hankamnas atas dasar azas-azas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara.⁵⁾

⁵⁾ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, h. 40

Berdasarkan KEPPRES No. 55 / 1993 Pasal 1 ayat (3) yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat. Pengertian tersebut sangat sederhana sekali sifatnya jika dibandingkan dengan perumusan yang sama dalam UU No. 20 / 1961 / INPRES No. 9 / 1973.

Dalam UU No. 20 / 1961 Pasal 1 tentang Pecabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Berada Diatasnya disebutkan bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara, untuk kepentingan bersama dari rakyat, begitu juga dengan kepentingan pembangunan. Maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatasnya.

Sedangkan dalam INPRES No. 9 / 1973 Pasal 1 ayat (1) tentang Pedoman Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Berada Diatasnya dinyatakan bahwa :

1. Suatu kegiatan dalam rangka pelaksanaan sifat kepentingan umum apabila perbuatan tersebut menyangkut : kepentingan bangsa dan negara, kepentingan masyarakat luas, kepentingan rakyat banyak dan kepentingan pembangunan.
2. Bentuk-bentuk kegiatan pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini meliputi bidang-bidang : pertanahan, pekerjaan umum, jasa umum, keagamaan, ilmu pengetahuan sosial dan budaya, kesenian, olahraga, keselamatan umum terhadap bencana alam, kesejahteraan sosial,

makam / kuburan, pariwisata dan rekreasi dan usaha-usaha ekonomi yang bermanfaat bagi kesejahteraan umum.

3. Presiden dapat menentukan bentuk-bentuk kegiatan pembangunan lainnya kecuali sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini menurut pertimbangannya perlu bagi kepentingan umum.⁶⁾

Kemudian menurut KEPPRES No. 55 / 1993 Pasal 5 untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden ini dibatasi untuk pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan dalam bidang-bidang antara lain sebagai berikut :

1. Jalan umum, saluran pembuangan air.
2. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi.
3. Rumah sakit umum dan pusat-pusat kegiatan masyarakat.
4. Pelabuhan / Bandar udara / terminal.
5. Peribadatan.
6. Pendidikan / sekolah.
7. Pasar umum / pasar inpres
8. Fasilitas pemakaman umum
9. Fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana.

⁶⁾ A.P. Parlindungan, *Pencabutan Dan Pembebasan Hak Atas Tanah, Suatu Studi Perbandingan*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1993, h. 14 - 15

10. Pos dan telekomunikasi.
11. Sarana olahraga
12. Stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya.
13. Kantor pemerintah
14. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.⁷⁾

Dengan adanya uraian diatas disimpulkan bahwa pengertian kepentingan umum menurut KEPPRES No. 55 / 1993 menganut pendekatan yang sempit dengan memberikan definisi yang ketat tentang pengertian kepentingan umum, dengan diikuti oleh 14 contoh kegiatan yang tidak membuka untuk menafsirkan lebih lanjut. Dimana sebelum berlakunya KEPPRES No. 55 / 1993, maka UU No. 20 / 1961 digunakan pendekatan yang luas tentang pengertian kepentingan umum dan dalam INPRES No. 9 / 1973 digunakan kombinasi antara pendekatan yang luas dan sempit dengan menyebut daftar kegiatan yang masih membuka peluang untuk menafsirkannya secara luas.

F. Panitia Pengadaan Tanah

Dalam KEPPRES No. 55 / 1993 Pasal 1 angka (4) menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan

⁷⁾ Abdurrahman, Op.Cit, h. 32 - 34

Tanah yang dibentuk oleh Gubernur KDH Tingkat I. Panitia Pengadaan Tanah ini dibentuk di setiap Kabupaten / Kotamadya Dati II.

Dalam struktur kepanitiaannya, komposisi keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah menurut KEPPRES No. 55 / 1993 Pasal 7 terdiri dari :

1. Bupati / Walikota Kepala Daerah Tingkat II, sebagai ketua merangkap anggota.
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya, Sebagai wakil ketua merangkap anggota.
3. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Banguna, sebagai anggota.
4. Kepala Instansi Pemerintah Yang bertanggung jawab dibidang bangunan, sebagai anggota.
5. Kepala Instansi Pemerintah yang bertanggung jawab dibidang pertanian, sebagai Anggota.
6. Camat yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunana akan berlangsung, sebagai anggota.
7. Lurah / Kepala Desa yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung.
8. Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Pemerintahan / Kepala Bagian Pemerintahan pada Kantor Bupati / Walikota, sebagai sekretaris I bukan anggota.

9. Kepala Seksi pada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya, sebagai sekretaris II bukan anggota.

Panitia pengadaan tanah adalah panitia tetap jadi bukan sekedar panitia sementara (*ad hoc*). Perubahan keanggotaan hanya mungkin terjadi dari Camat / Lurah / Kepala Desa sesuai dengan di wilayah mana tanah tersebut terletak.

Sedangkan tugas dari Panitia Pengadaan Tanah menurut KEPPRES No. 55 / 1993 Pasal 8 adalah :

1. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah / bangunan / tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah, yang hak atasnya akan dilepaskan / diserahkan.
2. Mengadakan penelitian mengenai Status Hukum Tanah yang hak akan tanahnya akan dilepaskan / diserahkan.
3. Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan / diserahkan.
4. Memberikan penjelasan / penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut.
5. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan / besarnya ganti kerugian.

6. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berada diatas tanah.
7. Membuat berita acara pelepasan / penyerahan hak atas tanah.

Sebagai ketentuan pelaksanaan dari KEPPRES No. 55 / 1993, maka PMNA No. 1 / 1994 Pasal 4 ayat (2) menentukan susunan Panitia Pengadaan Tanah di tingkat Propinsi yaitu sebagai berikut :

1. Gubernur / Pejabat yang ditunjuk, sebagai ketua merangkap anggota.
2. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, sebagai wakil ketua merangkap anggota.
3. Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak sebagai anggota.
4. Kepala Instansi Pemerintah Daerah Tingkat I, yang bertanggung jawab dibidang bangunan sebagai anggota.
5. Kepala Instansi Pemerintah Daerah Tingkat I, yang bertanggung jawab dibidang pertanian sebagai anggota.
6. Kepala Instansi Pemerintah lainnya didaerah Tingkat I yang dianggap perlu, sebagai anggota.
7. Kepala Biro Tata pemerintahan, sebagai sekretaris I, bukan anggota
8. Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, sebagai sekretaris II, bukan anggota.

Tugas dari Panitia Pengadaan Tanah Propinsi menurut PMNA No. 1 / 1994 Pasal 4 ayat (3) adalah sebagai berikut :

1. Mengkoordinasikan Pelaksanaan tugas panitia, apabila lokasi pembangunan terletak di dua wilayah Kabupaten / Kotamadya / lebih.
2. Membantu Gubernur dalam mengambil keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam hal ada keberatan terhadap keputusan panitia.

G. Proses Tata Cara Pengadaan Tanah

Bila diperhatikan apa yang diatur dalam KEPPRES No. 55 / 1993, maka titik beratnya adalah pada penegasan konsep-konsep seperti konsep tentang kepentingan umum, musyawarah, ganti kerugian dan penataan kelembagaan seperti tentang tugas dan susunan kepanitiaan, pengadaan tanah. Akan tetapi ketentuan ini kurang sekali menggunakan bagaimana prosedur / tata cara yang harus ditempuh untuk memenuhi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum itu. Sebagian diantaranya memang ada disebutkan secara pragmentaris / pada tahapan tertentu saja dan sebagian lagi dapat disimpulkan dari tugas-tugas panitia.

Bagaimana prosedur yang harus ditempuh jika satu instansi pemerintah memerlukan satu areal tanah untuk kepentingan tertentu dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Ada beberapa cara yang dapat dikemukakan sehubungan dengan hal ini yaitu :

1. Instansi pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan untuk mendapatkan tanah yang diperlukan. Kepada siapa pengajuan ini disampaikan tidak disebutkan dalam ketentuan tersebut, kiranya pengajuan ini harus disampaikan kepada Gubernur KDH Tingkat I yang bersangkutan yang kemudian menunjuk Bupati / Walikota yang bersangkutan untuk memproses lebih lanjut, sedangkan untuk tanah yang menyangkut antar kabupaten / kotamadya ditangani sendiri oleh Gubernur.
2. Bilamana setelah dinilai pemohon adalah instansi yang benar-benar memerlukan tanah tersebut guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, maka pemerintah setempat dalam rangka pemenuhannya sebagaimana disebut dalam Pasal 4 bilamana penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan dan berdasar pada rencana untuk tata ruang telah ditetapkan terlebih dahulu, oleh karena kewenangan untuk menilai ini tidak diserahkan pada panitia, maka penilaiannya dilakukan oleh pemerintah daerah setempat.
3. Kalau semua persyaratan sudah dipenuhi barulah panitia mulai berfungsi dengan melakukan penelitian dan inventarisasi. Hal ini dilakukan meliputi :
 - a. Inventarisasi tanah-tanah yang akan terkena proyek, sesuai dengan beberapa luas area yang diperlukan. Inventaris ini sangat penting, apakah tanah seseorang termasuk calon yang akan diganti / tidak.

- b. Inventarisasi bangunan-bangunan yang ada diatas tanah tersebut dan perlu pula ditentukan criteria jenis bangunan yang bersangkutan, untuk itu diperlukan sekali criteria jenis bangunan ini dalam peraturan pelaksanaan dan KEPPRES No. 55 / 1993.
 - c. Inventarisasi tanaman yang tumbuh diatas tanah yang bersangkutan. Disini perlu ketegasan mengenai jenis tanaman apa yang akan diganti rugi dan yang bagaimana pula yang tidak diganti.
 - d. Inventarisasi benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah tanah tersebut misalnya bagaimana diatas tanah tersebut terdapat beberapa kuburan.
4. Bilamana berdasar inventarisasi tersebut tampak bahwa proyek yang bersangkutan mempunyai dampak potensial terhadap lingkungan perlu dibuat Penyajian Informasi Lingkungan (PIL) / Analisa Dampak Lingkungan (Andal) sebagaimana yang diatur dalam PP No. 29 / 1986. Satu diantara pertimbangan untuk itu dan ini jarang dilakukan, bahwa Andal juga dapat dilakukan kalau kegiatan tersebut mengenai jumlah orang banyak dan dapat mengundang ketegangan social yang serius. Berdasarkan hasil inventarisasi dan didukung oleh stidi PIL / Andal. Panitia sudah dapat memberikan pertimbangan apakah proyek tersebut diijinkan / tidak.
5. Apabila tidak ada halangan yang disebutkan pada angka (4) tersebut diatas barulah kegiatan selanjutnya diteruskan. Langkah berikutnya adalah sesuai dengan tugas panitia lalu mengadakan penelitian status hokum dari tanah yang akan dilepaskan.

Berdasarkan penelitian ini akan dapat ditentukan bahwa tanah yang bersangkutan adalah :

a. Tanah Negara bebas

Untuk tanah yang berstatus sebagai tanah Negara bebas pada dasarnya tidak ada penggantian kerugian, bagaimana kalau diatas tanah yang menurut penilaian panitia ada pengarang / ada suatu bangunan yang dibangun diatasnya, maka akan diselesaikan berdasarkan Pasal 22 yang menentukan terhadap tanah yang digarap tanpa ijin yang berhak / kuasanya. Penyelesaiannya dilakukan berdasarkan UU No. 51 Prop /1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atas Kuasanya. Dari pengalaman banyak kasus yang terjadi dalam pelaksanaan pembebasan tanah, panitia terlalu pagi memvonis tanah yang bersangkutan adalah tanah Negara, sedangkan masyarakat merasa berhak untuk pengantiannya.

b. Tanah adat / tanah rakyat

Penentuan ini penting sehubungan dengan pelaksanaan Pasal 14 yang menentukan bahwa penggantian terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak-hak rakyat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum / bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat. Dalam praktek batas antara tanah adat dengan tanah Negara sangat sulit dan sering menimbulkan masalah.

c. Tanah yang belum terdaftar

Adanya kemungkinan pengakuan tanah yang demikian terlihat dari bunyi Pasal 8 angka 2 yang menyebutkan untuk penelitian status tanah yang bukan terdaftar diperlukan dokumen yang mendukungnya (tidak disebut surat keterangan bukti hak) sehingga bagi mereka yang menguasai tanah tetapi tidak mempunyai alat bukti hak berupa sertifikat melainkan berbagai dokumen lainnya perlu juga untuk dipertimbangkan.

d. Tanah yang terdaftar

Untuk ini tidak banyak persoalan kecuali jika tanahnya dijadikan jaminan pada bank swasta. Penelitian ini tidak hanya mengenai status tanahnya saja tetapi juga perlu kejelasan siapa pemegang haknya, kemudian siapa pula pemilik bangunan / tanaman yang ada diatas tanah tersebut.

6. Melakukan penaksiran ganti kerugian dan mengusulkan ganti kerugian yang harus diberikan. Penegasan ini dilakukandalam musyawarah dengan masyarakat tentang ganti kerugian yang akan dibicarakan secara khusus.
7. Memberi penjelasan / penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut. Berbagai kasus timbul disebabkan oleh ketidakjelasan rencana, karena itu dalam suasana demokrasi keterbukaan dalam hubungan ini perlu dijaga. Penjelasan dan penyuluhan harus dilakukan sedemikian

rupa sehingga tidak membentuk opini yang tidak baik kepada warga masyarakat / mengobral janji yang ketika dituntut sulit untuk dipenuhi.

8. Dilaksanakan musyawarah antara panitia, pemegang hak dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah. Musyawarah adalah salah satu kata kunci dalam KEPPRES No. 55 / 1993 dan nantinya dalam pelaksanaan sehingga mendapat porsi yang cukup banyak dalam ketentuan tersebut.

Menurut Pasal 9 pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah. Mengenai pengertian musyawarah disebutkan dalam Pasal 1 angka (5), bahwa musyawarah adalah proses / kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Bagaimana pelaksanaan musyawarah harus dilakukan telah digariskan dalam Pasal 10 yang menentukan :

- a. Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dari instansi pemerintah yang memerlukan tanah.
- b. Dalam hal jumlah pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, maka musyawarah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan oleh panitia pengadaan tanah dan instansi

pemerintah yang memerlukan tanah dan wakil-wakil yang ditunjuk oleh para pemegang hak atas tanah, yang sekaligus bertindak selaku kuasa mereka.

c. Musyawarah sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) dipimpin oleh ketua panitia pengadaan tanah.

Dalam praktek musyawarah sering tidak dapat dilakukan secara baik oleh karena para pihak yang musyawarah tidak tergambar dalam kedudukan yang sama, sehingga lebih cenderung bersifat "Pengarahan" dan pihak warga masyarakat diarahkan untuk menerima apa yang diinginkan oleh panitia. Karena itu bilamana masyarakat ingin berhasil maka harus diberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat dan kedudukan yang sama ketika dilakukan musyawarah.

Kemudian dalam Pasal 2 disebutkan musyawarah dilakukan ditempat yang ditentukan dalam surat undangan. Hal ini perlu dipertegas dalam alam demokrasi sekarang ini hendaknya dihindari kesan bahwa untuk keperluan pengadaan tanah tersebut. Warga masyarakat "Dipanggil" ke Kantor Pejabat untuk menyerahkan hak atas tanahnya sehingga tidak tergambar adanya unsur kesukarelaan dalam pengadaan tanah ini.

9. Bagaimana setelah musyawarah dilakukan ada dua keuntungan yang terjadi, mereka berhasil memperoleh kesepakatan tentang ganti kerugiannya / mereka tidak berhasil menyepakati bentuk dan ganti kerugian berkenaan dengan pengadaan tanah yang bersangkutan. Mengenai hal ini diatur penyelesaiannya lebih lanjut yaitu :

- a. Menurut Pasal 18, apabila musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah yang memberikan tanah, panitia pengadaan tanah telah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sesuai dengan kesepakatan tersebut.
- b. Menurut Pasal 19, apabila musyawarah telah diupayakan berulang kali dan kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya kerugian tidak tercapai juga, panitia pengadaan tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, dengan sejauh mungkin memperhatikan pendapat, keinginan, saran dan pertimbangan yang berlangsung dalam musyawarah.

Dari kedua pasal tersebut tampak perhatian untuk mendahulukan musyawarah dan keputusan sepihak. Musyawarah tidak cukup hanya dilakukan satu kali, berarti memerlukan waktu yang lama. Dalam hubungan ini kendala waktu juga harus diperhitungkan terutama yang berkaitan dengan tahun anggaran. Biasanya uang yang akan dipergunakan untuk pembayaran ganti kerugian harus dipertanggungjawabkan sebelum tahun anggaran berakhir dan karena musyawarah dikaitkan pula dengan tenggang waktu tersebut, sehingga muncul hal-hal yang sifatnya dipaksakan. Bilamana kita ingin memperoleh hasil yang sebaik mungkin, maka administrasi keuangan hasil yang berkenaan dengan masalah ini juga perlu dibuat sedemikian rupa sehingga tidak mempersulit posisi instansi yang memerlukan tanah.

10. KEPPRES No. 55 / 1993 tidak mengatur lebih jauh bagaimana langkah selanjutnya setelah dalam musyawarah diperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Akan tetapi dari tugas panitia yang disebutkan dalam Pasal 8 dapat disimpulkan bahwa instansi yang memerlukan tanah menyerahkan uang ganti kerugian kepada pemegang hak dengan disaksikan oleh panitia. Pada waktu yang bersamaan pihak pemegang hak menyerahkan dan melepaskan hak atas tanahnya dan menuangkan penyerahan tersebut dalam berita acara pelepasan / penyerahan hak atas tanah yang dibuat oleh panitia. Dengan ditandatanganinya berita acara tersebut berakhir dan selanjutnya instansi yang memerlukan tanah memproses perolehan hak yang diperlukannya atas tanah tersebut untuk melaksanakan proyek yang sudah direncanakan.

11. Bagaimana kalau masyarakat sudah berhasil sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19, panitia mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan sepihak oleh panitia.

Putusan panitia ini bukanlah putusan yang final dan juga bukanlah keputusan yang dapat dipaksakan, karena pemegang hak masih dapat mengajukan semacam banding terhadap keputusan tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 20 yang menentukan :

- a. Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia pengadaan tanah dapat mengajukan keberatan kepada Gubernur KDH Tingkat I disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatan tersebut.
- b. Gubernur KDH Tingkat I mengupayakan penyelesaian mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian tersebut, dengan mempertimbangkan pendapat dan keinginan semua pihak.
- c. Setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah serta pertimbangan panitia pengadaan tanah, Gubernur KDH Tingkat I mengeluarkan keputusan yang dapat mengukuhkan / mengubah keputusan panitia pengadaan tanah mengenai bentuk dan / besarnya ganti kerugian yang akan diberikan.

Apa yang dilakukan oleh Gubernur ini sebenarnya bukan merupakan proses banding, tetapi hanya untuk memberikan penyelesaian yang sebaik-baiknya dalam kedudukannya sebagai penguasa daerah. Sayangnya dalam keputusan ini tidak ada batasan waktu sampai kapan warga masyarakat masih diperkenankan untuk mengajukan keberatan terhadap putusan panitia kepada gubernur. Bagaimana masyarakat keberatan dengan keputusan panitia tetapi ia tidak mengajukan keberatan kepada Gubernur sebagaimana dikatakan tersebut, bahwa keputusan panitia bukan merupakan keputusan yang bersifat final maka ia tidak dapat dipaksakan untuk dilaksanakan. Namun tenggang waktu ini diperlukan agar tidak

mempersulit Gubernur memeriksa keberatan yang diajukan secara berlarut-larut. Berdasarkan pertimbangan yang ada sebenarnya Gubernur KDH Tingkat I setelah mendengar dari berbagai pihak dapat mengeluarkan keputusan menyetujui keinginan rakyat / menyetujui keputusan panitia / menetapkan keputusan sendiri sebagai jalan tengah. Sebagaimana halnya juga dengan keputusan panitia yang tidak bersifat final dan dapat dipaksakan, maka keputusan Gubernur inipun tidak bersifat final dan dapat dipaksakan, karena masih ada upaya lain yang dapat ditempuh untuk penyelesaiannya.

12. Dalam KEPPRES No. 55 / 1993 ditetapkan satu jembatan penghubung yang tidak dijumpai dalam peraturan pembebasan tanah, bilamana keputusan Gubernur tetap tidak disetujui oleh pemegang hak, maka proses penyelesaian selanjutnya beralih pada proses pencabutan hak sebagaimana yang diatur dalam UU No. 20 / 1961. Hal ini dengan tegas diatur dalam Pasal 21 yang membentuk :

a. Apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Gubernur KDH Tingkat I tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Gubernur KDH tingkat I yang bersangkutan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UU No. 20 / 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan benda-benda Yang Ada Diatasnya.

- b. Usul sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh Gubernur KDH Tingkat I kepada Menteri Negara Agraria ? Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Menteri Dalam Negeri, dengan tembusan kepada Menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Kehakiman.
- c. Setelah menerima usul penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional berkonsultasi dengan Menteri Dalam Negeri / Menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Kehakiman.
- d. Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah disampaikan kepada Presiden oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditandatangani serta oleh Menteri Dalam Negeri, menteri dari instansi yang memerlukan pengadaan tanah dan Menteri Kehakiman.

Prosedur pencabutan hak sebagaimana yang dikemukakan tersebut, mengandung beberapa perbedaan dengan apa yang digariskan dalam UU No. 20 / 1961 mengingat telah banyak terjadi dalam system administrasi pemerintah terutama sekali yang berhubungan dengan administrasi pertanahan.

H. Ganti Kerugian

1. Pengertian Ganti Kerugian

Ganti kerugian merupakan imbalan yang diterima oleh pemegang hak atas tanah sebagai pengganti nilai tanah termasuk yang ada di atasnya yang telah dilepaskan / diserahkan.⁸⁾

Menurut KEPPRES No. 55 / 1993 Pasal 1 angka 7 menyatakan bahwa yang dimaksud dengan ganti kerugian adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan / benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan / penyerahan hak atas tanah.

2. Yang Diberi Ganti Kerugian

Menurut ketentuan KEPPRES No. 55 / 1993 Pasal 12 menentukan bahwa ganti kerugian untuk pengadaan tanah diberikan untuk : hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah

3. Yang Berhak Menerima Ganti Kerugian

- a. Pemegang hak atas tanah / ahli warisnya yang sah.
- b. Nazir, bagi tanah wakaf.

Dalam hal tanah, bangunan dan tanaman yang berada di atas benda yang berkaitan dengan tanah, yang dimiliki bersama oleh beberapa orang, dan apabila dari mereka

⁸⁾ Oloan Sitorus, Carolina Sitepu dan Hernawan Suani, *Pelepasan / penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, CV. Dasamedia Utama, Jakarta, 1995, h. 33

tidak dapat ditemukan, maka ganti kerugian yang menjadi hak orang yang tidak dapat ditemukan tersebut, dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri setempat oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah.

4. Bentuk Ganti Kerugian

Menurut ketentuan KEPPRES No. 55 / 1993 Pasal 13 menentukan bahwa bentuk ganti kerugian dapat berupa : uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, gabungan dari huruf angka diatas untuk ganti kerugian dan bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

5. Dasar Dan Cara Penghitungan Ganti Kerugian

Ganti kerugian dengan uang adalah menyangkut besarnya ganti kerugian dikaitkan dengan harga tanah, bangunan dan tanaman yang akan diganti.

Menurut ketentuan KEPPRES No. 55 / 1993 Pasal 15 menentukan bahwa dasar dan cara perhitungan ganti kerugian ditetapkan sebagai berikut :

- a. Harga Tanah yang didasarkan atas nilai nyata / sebenarnya, dengan memperhatikan nilai jual obyek pajak bumi dan bangunan yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan.
- b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab dibidang bangunan.
- c. Nilai jual tanaman yang diatur oleh instansi pemerinah daerah yang bertanggung jawab dibidang pertanian.

Mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian atas cara perhitungan dimaksud dalam Pasal 15 diatas ditetapkan dengan musyawarah (KEPPRES No. 55 / 1993). Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam melaksanakan musyawarah adalah sebagai berikut :

- a. Apabila dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah, maka Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sesuai dengan kesepakatan.
- b. Apabila musyawarah telah diupayakan berulang kali dan kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian tidak tercapai juga, maka Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan putusan : pendapat, keinginan, saran dan pertimbangan yang berlangsung dalam masyarakat.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian ilmiah merupakan suatu proses menemukan kebenaran yang dijabarkan dalam bentuk kegiatan yang sistematis dan berencana dengan dilandasi oleh metode ilmiah. Pengertian metode itu sendiri menurut Winarno Surachmad adalah suatu cara yang digunakan untuk mencapai suatu tujuan. Dengan demikian metode ilmiah dapat diartikan sebagai cara-cara yang digunakan untuk mencapai suatu hasil yaitu berupa data-data ilmiah yang dapat digunakan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan.

Menurut Soerjono Soekanto penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode / cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu system, dan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu. Sedangkan pengertian penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu dengan jalan menganalisisnya. Selain itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.¹⁾

¹⁾ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986, h.43

Dari pengertian-pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa kegiatan penelitian adalah seluruh proses kegiatan yang terkait dan berkesinambungan. Ada suatu benang merah yang dapat ditarik, yaitu berawal dari pemilihan judul dan perumusan masalah hingga pembahasannya yang harus sesuai dengan tujuan penelitian. Kemudian dari tinjauan pustaka dapat dilihat kerangka berpikir yang berhubungan dan menunjang kegiatan penelitian, yaitu diwujudkan dengan perincian cara-cara melakukan penelitian, variable apa yang menjadi focus penelitian, serta bagaimana data-data terkumpul dan dianalisa untuk menjawab permasalahan penelitian.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

A. METODE PENDEKATAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris. Pendekatan secara yuridis, karena penelitian ini bertitik tolak dengan menggunakan kaidah hukum yaitu ditinjau dari sudut ilmu hukum agraria dan peraturan-peraturan yang tertulis. Sedangkan pendekatan secara empiris, karena penelitian ini bertujuan untuk memperoleh pengetahuan empiris tentang bagaimana proses pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan perluasan bandara Ahmad Yani Semarang, tentang bagaimana ganti kerugiannya, bagaimana cara penyelesaian masalahnya, tentang bagaimana tanggapan masyarakat dengan adanya relokasi sungai cilandak dan apa sajakah dampaknya terhadap masyarakat sekitar.

B. SPESIFIKASI PENELITIAN

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif. Adapun pengertian dari metode penelitian deskriptif adalah penelitian yang memberikan data seteliti mungkin tentang manusia / gejala-gejala lainnya. Sedang apabila dikaitkan dengan tujuan-tujuannya, maka penelitian ini merupakan penelitian yang bertujuan untuk menemukan fakta belaka (*fact finding*).²⁾

Sedangkan pengertian dari penelitian kualitatif adalah penelitian yang dilakukan untuk lebih berupaya memahami sesuatu secara lebih cermat dan dilakukan apabila data yang terkumpul hanya berwujud kata-kata dan gambar-gambar bukan angka-angka.³⁾

Penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif kualitatif ini karena penulis ingin memperoleh gambaran yang jelas dan memberikan data yang seteliti mungkin tentang bagaimanakah proses pengadaan tanah dalam pembangunan perpanjangan bandara Ahmad Yani di Semarang.

C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan di Kelurahan Tugurejo Kecamatan Tugu dan Kelurahan Tambakharjo Kecamatan Semarang Barat kota Semarang. Lokasi tersebut ditunjuk karena merupakan tempat terjadinya pengadaan tanah untuk pelaksanaan pembangunan proyek perpanjangan bandara Ahmad Yani Semarang, sehingga dengan demikian diharapkan

²⁾ Ibid., h. 10

³⁾ Lexy J. Moleong, *Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 1994, h. 6

mudah untuk merekam proses pengadaan tanah yang berlangsung, disamping mudah memahami berbagai klasifikasi / kearifan budaya masyarakat setempat sebagai pihak-pihak yang akan terkena proyek perpanjangan bandara Ahmad Yani Semarang.

D. METODE PENENTUAN SAMPEL

Populasi adalah seluruh objek / seluruh gejala / seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena itu populasi biasanya sangat besar dan luas, maka sering kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel.⁴⁾

Dalam penelitian ini populasinya adalah masyarakat Kelurahan Tambakharjo Kecamatan Semarang Barat dan masyarakat Kelurahan Tugurejo Kecamatan Tugu yang terkena dampak dari adanya proyek perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang.

Penentuan sampel penelitian ini menggunakan *Non Random Sampling*, dengan metode *Purposive Sampling* artinya pengambilan sampel dilakukan dengan cara pengambilan subyek didasarkan dengan tujuan tertentu, karena subyek penelitian dikelompokkan berdasarkan keterlibatan masyarakat dalam proyek pembangunan perpanjangan bandara Ahmad Yani dan nara sumber yang dimiliki mampu memberikan pandangan mengenai proses pengadaan tanah dalam proyek pembangunan perpanjangan bandara Ahmad Yani Semarang. Metode ini dilakukan dengan mengambil subyek-

⁴⁾ Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, h. 44

subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu, mengingat keterbatasan waktu, tenaga maupun biaya.

Adapun yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah :

1. Masyarakat Kelurahan Tugurejo dan masyarakat Kelurahan Tambakharjo yang terkena proyek perpanjangan bandara Ahmad Yani Semarang.
2. Pimpinan PT. Angkasa Pura
3. Pimpinan PT. Graha Padma Semarang.
4. Pejabat Pemerintah Kota Semarang, yaitu Kepala Bagian pemerintahan Umum Setda Kota Semarang.
5. Pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang yaitu Kepala Seksi Hak-Hak Atas Tanah
6. Pejabat Kelurahan Tugurejo Semarang
7. Pejabat Kecamatan Tugu kota Semarang.
8. Pejabat Kelurahan Tambakharjo Semarang
9. Pejabat Kecamatan Semarang Barat Semarang.

E. METODE PENGUMPULAN DATA

Metode pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini dapat disebutkan sebagai berikut :

1. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Pada metode ini penulis mempergunakan teknik pengumpulan data dengan mempelajari :

- a. Buku-buku literatur
- b. Peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, khususnya pengadaan tanah.
- c. Dokumen
- d. Majalah hukum

2. Studi Lapangan

Yaitu pengumpulan data dengan cara terjun langsung pada objek penelitian untuk mengadakan penelitian secara langsung. Hal ini dimaksudkan untuk memperoleh data yang valid. Untuk memperoleh data dalam penelitian lapangan ini digunakan teknik pengumpulan data dengan cara wawancara, yaitu suatu metode pengumpulan data dengan cara mendapatkan keterangan secara lisan dari responden dengan bercakap-cakap secara langsung.

Dalam penelitian ini jenis wawancara yang dipergunakan adalah wawancara bebas terpimpin, yaitu dalam pedoman interview hanya mencantumkan pokok-pokok penting yang ditanyakan, selanjutnya didalam bertanya dapat dilakukan bebas dalam kalimatnya sendiri sehingga setiap informasi dapat digali secara mendalam.

Keuntungan dari wawancara diatas adalah :

1. Mendekati keadaan yang senyatanya, karena didasarkan atas spontanitas yang diwawancara
2. Lebih mudah untuk mengidentifikasi masalah yang diajukan oleh peneliti / pewawancara

3. Lebih banyak kemungkinannya untuk menjelajah berbagai aspek dari permasalahan yang diajukan.⁵⁾

Namun demikian dilakukan wawancara secara mendalam (depth interview) yang diharapkan dapat mengungkapkan data tentang proses pengadaan tanah dalam proyek pembangunan perpanjangan bandara Ahmad Yani Semarang, alasan-alasan masyarakat mengajukan keberatan dengan adanya relokasi sungai cilandak, dan bagaimana pelaksanaan ganti kerugian terhadap para pemegang hak atas tanah yang terkena dampak dari perpanjangan bandara Ahmad Yani Semarang. Dalam mengumpulkan data, peneliti akan berupaya mengkaitkan antara informasi dan konteks.

F. ANALISA DATA

Setelah data selesai dikumpulkan dengan lengkap dari lapangan, tahap berikutnya yang harus dimasuki adalah analisis data, pada tahap ini data yang dikumpulkan akan diolah dan dimanfaatkan sedemikian rupa sehingga dapat digunakan untuk menjawab permasalahan.

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif yaitu data yang diperoleh akan disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif agar terdapat kejelasan masalah yang akan dibahas. Hasil penelitian kepustakaan akan dipergunakan untuk menganalisa data yang diperoleh dari lapangan.

⁵⁾ Ibid., h. 60

Menurut Soerjono Soekanto, analisis data kualitatif adalah tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis dan lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. ⁶⁾

Pengertian analisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berpikir deduktif-induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah.

Setelah analisis data selesai, maka hasilnya akan disajikan secara diskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti. ⁷⁾ Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

⁶⁾ Soerjono Soekanto, Op. Cit, h. 12

⁷⁾ H.B. Sutopo, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta, 1998, h. 37

BAB IV HASIL PENELITIAN

A. GAMBARAN UMUM BANDARA AHMAD YANI SEMARANG

1. PT. (Persero) Angkasa Pura I

PT. (Persero) Angkasa Pura I merupakan salah satu BUMN dibawah pembinaan teknis Departemen Perhubungan dan Telekomunikasi Republik Indonesia. Tugas pokok PT. (Persero) Angkasa Pura I berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 5 / 1992 adalah :

- a. Meningkatkan penyediaan, pengusaha dan pengembangan jasa Bandar udara.
- b. Meningkatkan perencanaan, pengembangan dan pemeliharaan Bandar udara.

Sesuai dengan Akta Pendirian PT. (Persero) Angkasa Pura I, maka bidang usaha perusahaan BUMN tersebut adalah :

- a. Penyediaan, pengusaha dan pengembangan fasilitas untuk kegiatan pelayanan pendaratan, lepas landas, parker dan penyimpanan pesawat udara.
- b. Penyediaan, pengusaha dan pengembangan fasilitas terminal untuk pelayanan angkutan penumpang, kargo dan pos.
- c. Penyediaan, pengusaha dan pengembangan fasilitas elektronika, navigasi, listrik, air dan instalasi limbah buangan.
- d. Jasa pelayanan penerbangan.

- e. Jasa penunjang kegiatan penerbangan dan kebandarudaraan.
- f. Penyediaan lahan untuk bangunan lapangan dan industri serta gedung-gedung / bangunan yang berhubungan dengan kelancaran angkutan udara.
- g. Usaha-usaha lainnya yang dapat menunjang tercapainya tujuan perusahaan.

Kantor Pusat PT. (Persero) Angkasa Pura I di Jakarta adalah sebagai berikut :

- a. Alamat : Kota Baru Bandar Kemayoran Blok B. 12 Kaveling No.2
Jakarta Pusat
- b. Telepon : (021) 6541961
- c. Faximile : (021) 4246878 - 4205129
- d. Telex : 42475 PERAPS IA
- e. E-mail : simpapl@angkasapura I.co.id
- f. Web-sit : <http://www.angkasapurai.co.id>

Kantor Cabang PT. (Persero) Angkasa Pura I berjumlah 13 Kantor Cabang sebagai berikut :

- a. Bandara Ngurah Rai (Bali)
- b. Bandara Juanda (Surabaya)
- c. Bandara Hasanudin (Makasar)
- d. Bandara Sepinggan (Biak)
- e. Bandara Frans Kaisiepo (Manado)
- f. Bandara Sam Ratulangi (Manado)

- g. Bandara Adi Sutjipto (Yogyakarta)
- h. Bandara Adi Sumarmo (Surakarta)
- i. Bandara Syamsudin Noor (Banjarmasin)
- j. Bandara Ahmad Yani (Semarang)
- k. Bandara Pattimura (Ambon)
- l. Bandara Selaparang (Lombok)
- m. Bandara Eltari (Kupang) ¹⁾

2. Bandar Ahmad Yani Semarang

Bandar Udara Ahmad Yani sebagai pintu gerbang dan ujung tombak lalu lintas udara yang berlokasi di bagian barat kota Semarang terletak antara garis 06.50 – 07.10 Lintang Selatan dan garis 109.35 – 110.50 Bujur Timur, berbatasan dengan :

- a. Sebelah Barat : Kabupaten Kendal
- b. Sebelah Selatan : Kabupaten Semarang
- c. Sebelah Timur : Kabupaten Demak
- d. Sebelah Utara : Laut Jawa

Secara geografis letak kota Semarang memiliki potensi yang sangat strategis antara lain :

- a. Semarang sebagai Ibukota Propinsi Jawa Tengah merupakan pusat pemerintahan, perekonomian, politik, social dan budaya.

¹⁾ Bapak Wayan, SH, Mhum, Humas PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandara Ahmad Yani Semarang, Wawancara Pribadi, 7 Juli 2004

- b. Semarang yang berseberangan dengan Pulau Kalimantan menyimpan potensi adanya hubungan transportasi udara antara Pulau Jawa dengan sentra-sentra ekonomi di Pulau Kalimantan.
- c. Semarang merupakan titik persinggahan dari jalur penerbangan yang padat antara Jakarta dengan Surabaya dan Denpasar.

3. Sejarah Bandar Udara Ahmad Yani

Pada mulanya Bandar udara Ahmad Yani merupakan Pangkalan Udara Angkatan Darat (dahulu lebih dikenal dengan sebutan Pangkalan Udara Angkatan Darat Kalibanteng). Kemudian dibentuk Perwakilan Direktorat Jenderal Perhubungan Udara di Puad Ahmad Yani Semarang sebagai realisasi atas perubahan status pelabuhan udara Kalibanteng dengan Surat Keputusan Bersama Panglima Angkatan Udara, Menteri Perhubungan dan Menteri Angkatan Darat Nomor :

83 / 1966

S2 / 1 / -Phb

tanggal 31 Agustus 1966

KEP-932 / 9 / 1966

Tentang : Perubahan Status Pelabuhan Udara Bersama Kalibanteng Semarang.

Selanjutnya guna melayani penerbangan komersial disediakan satu enclave sipil, yang diatur dengan Keputusan Bersama Menteri Perhubungan dan Menteri / Panglima angkatan Udara Republik Indonesia

Nomor : KEP-978 / 8 / 1967 (AD) Tanggal 9 Agustus 1967
S2 / I / 17 – Phb

Tentang : Dasar-Dasar Penggunaan Pangkalan Udara Angkatan Darat
Ahmad Yani Semarang.

Kemudian sejalan dengan peningkatan frekuensi penerbangan sipil dirasakan adanya peningkatan kebutuhan akan sarana dan prasarana pelayanan penerbangan, untuk itu disediakan enclave sipil, guna menunjang kegiatan tersebut dikeluarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Perhubungan, Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor :

KEP / 30 / IX / 1975

KM.979 m/ S / Phb – 75 Tanggal 21 Agustus 1975

KEP.927.A / mk / iv / Phb –75

Tentang : Dasar-Dasar Penggunaan Bersama Pangkalan / Pelabuhan Udara

Dengan semakin meningkatnya penerbangan sipil dan guna meningkatkan kualitas pelayanan dan pengelolaan Bandar udara secara efektif dan efisien, Bandar Udara Ahmad Yani diserahkan kepada PT. (Persero) Angkasa Pura I dengan mengalihkan dan menetapkan kekayaan negara pada Bandar Udara Ahmad Yani Semarang sebagai tambahan penyertaan modal negara kedalam PT. (Persero) Angkasa Pura I sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 38 / 1995 tanggal 6 November 1995.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tersebut ditindak lanjuti dengan Berita Acara Serah Terima Kepemilikan Dan Pengoperasian

Bandar Udara Ahmad Yani Semarang dari Direktorat Jenderal Perhubungan Udara kepada PT. (Persero) Angkasa Pura I.

Nomor : AU / 4973 / UM.1188 / 1995

Tanggal 11 Oktober 1995

Nomor : BA.90 / HK.50 / 1995-DU

Maka terhitung sejak tanggal 1 Oktober 1995 Bandar Udara Ahmad Yani Semarang menjadi salah satu Bandar Udara PT. (Persero) Angkasa Pura I. Pengelolaan Bandar Udara Ahmad Yani dengan misi perusahaan merupakan perubahan norma secara mendasar. Misi perusahaan menuntut pengelolaan yang memenuhi kualitas layanan prima, dituntut untuk dapat mencapai kinerja financial yang maksimal guna membiayai diri sendiri dan memberikan kontribusi pendapatan negara.

Pengelolaan Bandar udara dengan misi perusahaan memerlukan perubahan mental sumber daya manusia pengelolanya dari nuansabirokrat yang legal formal menjadi manusia wiraswasta yang memiliki enterpreneuship, efisien dan inovatif.

Sejalan dengan harapan adanya perkembangan ekonomi nasional dan regional khususnya wilayah Jawa Tengah, mulai tanggal 28 Maret 2004 telah dibuka penerbangan internasional dengan route Semarang-Singapura PP. Dengan demikian manajemen Bandara Ahmad Yani tetap memiliki optimisme yang tinggi terhadap kemampuan bandara untuk eksis. ²⁾

²⁾ Bapak Wayan, SH, Mhum, Humas PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandara Ahmad Yani Semarang, Wawancara Pribadi, 8 Juli 2004

4. Visi Dan Misi Bandar Udara Ahmad Yani

Visi PT. (Persero) Angkasa Pura I adalah " PT. (Persero) Angkasa Pura I menjadi perusahaan jasa kebandarudaraan yang dapat diandalkan di kawasan Asia Pasifik"

Visi Bandar Udara Ahmad Yani Semarang "Menjadi Bandar Udara yang dapat memberikan pelayanan terbaik, handal dan terpercaya di bidang kebandarudaraan guna mendukung pelayanan angkutan udara bagi masyarakat, pengembangan industri dan perdagangan di Jawa Tengah.

Guna menjabarkan visi tersebut, maka Bandar Udara Ahmad Yani melaksanakan misinya dengan :

- a. Menyelenggarakan pelayanan jasa pemandu lalu lintas udara, pelayanan jasa kebandarudaraan yang berkualitas dengan mengutamakan factor keselamatan, keamanan, kecepatan, keteraturan dan kenyamanan.
- b. Menyelenggarakan pengelolaan Bandar Udara secara efektif, efisien dan berkualitas bagi pengguna jasa Bandar Udara berdasarkan prinsip-prinsip pengusahaan dan menjadikan karyawan sebagai asset perusahaan yang dapat mengembangkan kemampuan dibidang kebandarudaraan.
- c. Menyediakan fasilitas dan pelayanan jasa Bandar Udara dengan tetap berusaha menjadi partner pemerintah dalam menunjang pertumbuhan ekonomi di Jawa Tengah dan tanggap terhadap lingkungan di sekitar Bandar Udara. ³⁾

³⁾ Bapak Wayan SH, Mhum, Humas PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandara Ahmad Yani Semarang, Wawancara Pribadi, 9 Juli 2004

5. Tugas Dan Fungsi Bandar Udara Ahmad Yani

Kantor Cabang PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandar Udara Ahmad Yani Semarang adalah unit pelaksana PT. (Persero) Angkasa Pura I berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Direksi PT. (Persero) Angkasa Pura I dan dipimpin oleh seorang Kepala Cabang.

Sebagaimana tersebut dalam Pasal 2 Keputusan Direksi PT. (Persero) Angkasa Pura I Nomor : KEP.847 / OM.001 / 1995 tanggal 16 Oktober 1995 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Cabang PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandar Udara Ahmad Yani Semarang, Selaparang Lombok dan Pattimura Ambon.

Tugas Kantor Cabang PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandar Ahmad Yani Semarang adalah :

- a. Melakukan pemberian jasa pelayanan operasi lalu lintas udara dan jasa bandar udara serta memupuk keuntungan melalui perusahaan Bandar udara dengan berpedoman pada prinsip-prinsip perusahaan yang dikelola secara efektif dan efisien.
- b. Pemeliharaan fasilitas Bandar udara serta tugas-tugas lain sesuai dengan pedoman dan kebijaksanaan yang digariskan Direksi.

Untuk menyelenggarakan tugas tersebut, maka fungsi Bandar Udara Ahmad Yani adalah :

- a. Penyiapan , pelaksanaan dan pengendalian kegiatan operasi dan komersial.

b. Penyiapan, pelaksanaan dan pengendalian kegiatan pemeliharaan fasilitas teknik.

c. Prepenyiapan, pelaksanaan dan pengendalian kegiatan administrasi dan keuangan.

Spesifikasi Bandar Udara :

- a. Nama : Ahmad Yani
- b. Telepon : (024) 7608735
- c. Faximile : (024) 7603506
- d. Telex : 22544 BANUD IA
- e. Email : pap1yani@semarang.wasantara.net.id
- f. Alamat : Jl. Puad Ahmad Yani Semarang
- g. Klasifikasi : Kelas I
- h. Koordinat : 06°58'38"5 110°22'38" E
- i. Elevasi : 10⁰ ft
- j. Kode ICAO / IATA : WIIS / SRG
- k. Jam Operasi : 06.00 – 22.00 WIB / 23.00 – 15.00

6. Organisasi Bandar Udara Ahmad Yani

Organisasi dan tata kerja Bandar Udara Ahmad Yani ditetapkan melalui Keputusan Direksi PT. (Persero) Angkasa Pura I Nomor : KEP. 847 / OM.00 / 1995 tanggal 16 Oktober 1995 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Cabang PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandar Udara Ahmad Yani

Semarang dan Pattimura Ambon. Susunan Organisasi Kantor Cabang PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandar Udara Ahmad Yani terdiri dari :⁴⁾

a. Kepala Cabang

Kepala Cabang bertanggung jawab memimpin dan mengkoordinasikan bawahan masing-masing serta memberikan bimbingan, petunjuk-petunjuk bagi pelaksanaan tugas serta pengendalian produktivitas dan efisiensi kerja.

b. Devisi Operasi dan Komersial

Tugas Devisi Operasi dan Komersial adalah menyiapkan dan melakukan kegiatan pelayanan operasi keselamatan lalu lintas udara di Erodrome Traffic Zone (ATZ), Control Zone (CTR), Terminal Control Area (TMA) dan pelayanan bantuan operasi penerbangan, komunikasi penerbangan, menunjang kegiatan pencarian dan pertolongan kecelakaan penerbangan, kegiatan operasi darat, penerangan dan komunikasi umum, pengamanan, ketertiban umum, pertolongan kecelakaan penerbangan dan pemadam kebakaran serta peningkatan pendapatan usaha dibidang aronautika dan non aeronautika.

Fungsi Devisi Operasi dan Komersial adalah :

- 1) Penyiapan dan pelaksanaan kegiatan pelayanan operasi keselamatan lalu lintas udara di Aerodrome Traffic Zone (ATZ), Control Zone (CTR) dan Terminal Control Area (TMA).

⁴⁾ Bapak Wayan, SH, MHum, Humas PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandara Ahmad Yani Semarang, Wawancara Pribadi, 12 Juli 2004

- 2) Penyiapan dan pelaksanaan kegiatan bantuan operasi penerbangan, komunikasi penerbangan dan pelayanan penerangan aeronautika.
- 3) Penyiapan dan pelaksanaan kegiatan pelayanan operasi darat, pengamanan dan ketertiban umum di lingkungan kerja Bandar udara, penerangan dan komunikasi umum serta pertolongan kecelakaan penerbangan dan pemadam kebakaran.
- 4) Penyiapan dan pelaksanaan kegiatan usaha dibidang aeronautika dan non aeronautika

Devisi Operasi dan Komersial terdiri dari :

- 1) Dinas ADC / APP tugasnya adalah melakukan kegiatan pengendalian dan pemanduan lalu lintas udara di Aerodrome Traffic Zone (ATZ) dan Terminal Control Area (TMA) yang menjadi tanggung jawabnya serta menunjang kegiatan pencarian dan pertolongan kecelakaan penerbangan.
- 2) Dinas Kompen dan Rangkika tugasnya adalah melakukan komunikasi penerbangan antar stasiun komunikasi penerbangan di darat, menunjang kegiatan pencarian dan pertolongan kecelakaan penerbangan, melakukan pengumpulan dan penyebaran data informasi aeronautika untuk keselamatan penerbangan.
- 3) Dinas Operasi Bandara tugasnya adalah melakukan pengaturan ketertiban dan kelancaran kegiatan pelayanan sisi udara (air side), sisi darat (land site), penggunaan terminal dan fasilitasnya, melakukan pengamanan umum dan penertiban dilingkungan kerja

Bandar udara, penerangan dan komunikasi umum dan melakukan pemberian pertolongan kecelakaan penerbangan dan pemadam kebakaran serta penanggulangan keadaan darurat dilingkungan kerja Bandar udara.

- 4) Dinas Komersial tugasnya adalah melakukan usaha peningkatan pendapatan serta melakukan penagihan dan pungutan bidang aeronautika dan non aeronautika.

c. Devisi Teknik

Tugas Devisi Teknik adalah menyiapkan dan melakukan pemeliharaan serta perbaikan fasilitas bangunan, landasan, tata lingkungan bandara, mekanikal dan air, kendaraan bermotor, AAB, kegiatan perbengkelan serta fasilitas telekomunikasi, navigasi dan radar, audio visual dan computer, listrik serta melakukan dan membantu pembangunan / investasi sesuai pelimpahan wewenang yang diberikan Direksi.

Fungsi Devisi Teknik adalah :

- 1) Penyiapan dan pelaksanaan kegiatan pemeliharaan dan perbaikan serta melakukan dan membantu pembangunan / investasi fasilitas bangunan, landasan, tata lingkungan bandara dan fasilitas lingkungannya.
- 2) Penyiapan dan pelaksanaan kegiatan pemeliharaan dan perbaikan fasilitas mekanikal dan air, listrik, kendaraan bermotor, AAB dan

menyelenggarakan kegiatan perbengkelan serta melakukan dan membantu pembangunan / investasi fasilitas mekanikal dan air serta listrik.

- 3) Penyiapan dan pelaksanaan kegiatan pemeliharaan dan perbaikan serta melakukan dan membantu pembangunan / investasi fasilitas telekomunikasi, navigasi dan radar serta audio visual dan computer.

Devisi Teknik terdiri dari :

- 1) Dinas Teknik Umum tugasnya adalah melakukan pemeliharaan dan perbaikan fasilitas bangunan, landasan, tata lingkungan bandara serta melakukan dan membantu pembangunan / investasi fasilitas bangunan.
- 2) Dinas Teknik Peralatan tugasnya adalah melakukan pemeliharaan dan perbaikan fasilitas mekanikal, air, listrik, kendaraan bermotor, AAB dan menyelenggarakan kegiatan perbengkelan.
- 3) Dinas Teknik Elektronika tugasnya adalah melakukan pemeliharaan dan perbaikan fasilitas telekomunikasi, navigasi dan radar, audio visual dan computer serta peralatan elektronika lainnya.

d. Devisi Administrasi Dan Keuangan

Tugas Devisi Administrasi Dan Keuangan adalah menyaipkan dan melakukan kegiatan dibidang ketatausahaan dan personalia, akuntansi, keuangan dan anggaran serta administrasi perlengkapan dan pergudangan.

Fungsi Devisi Administrasi Dan Keuangan adalah :

- 1) Penyiapan dan pelaksanaan kegiatan ketatausahaan dan personalia.
- 2) Penyiapan dan pelaksanaan kegiatan akuntansi.
- 3) Penyiapan dan pelaksanaan kegiatan keuangan dan anggaran.
- 4) Penyiapan dan pelaksanaan kegiatan perlengkapan dan pergudangan

Devisi Administrasi Dan Keuangan terdiri dari :

- 1) Dinas Tata Usaha dan Personalia tugasnya adalah melakukan kegiatan ketatausahaan, kerumahtanggaan, kehumasan, protokoler, penganggaran, pengumpulan data dan pengolahan data serta laporan, ketatausahaan personalia, kesejahteraan, kesehatan dan keselamatan kerja personil serta rencana pengadaan dan penyediaan barang.
- 2) Dinas Akuntansi tugasnya adalah melakukan kegiatan akuntansi.
- 3) Dinas Keuangan dan Anggaran tugasnya adalah melakukan kegiatan bidang keuangan dan anggaran.
- 4) Dinas Perlengkapan dan Pergudangan tugasnya adalah melakukan kegiatan administrasi perlengkapan dan pergudangan.

e. Officer In Charge (OIC)

Officer In Charge (OIC) merupakan pelaksana tingkat pertama di luar jam kerja kantor dalam menanggulangi permasalahan operasional bandara dan secara bergantian dengan mengkoordinasikan kegiatan operasi lalu lintas udara, operasi bandara, komersial, teknik dan keuangan serta bertanggung jawab langsung kepada Kepala Cabang.

7. Produksi Bandar Udara Ahmad Yani

Produksi yang ada di bandatr udara Ahmad Yani yaitu :

- a. Produksi Aeronautika terdiri dari :
 - 1) PJP4U (Pelayanan Jasa Penempatan Pendaratan Penumpang Pesawat Udara)
 - 2) PJP2U (Pelayanan Jasa Penumpang Pesawat Udara)
 - 3) PJP (Pelayanan Jasa Penerbangan)
- b. Produksi Non Eronautika terdiri dari : Pembayaran Counter, Sewa Ruang, Sewa Tanah, Konsesi, Parkir Mobil, Parkir Motor, Peron, Pemakaian Listrik, Pemakaian Tempat Reklame, Pemakaian Air dan Pemakaian Telepon.

8. Fasilitas Bandar Udara Ahmad Yani

Fasilitas yang dimiliki Bandar udara Ahmad Yani meliputi :

- a. Landasan / Runway, berdiamensi 1.850 x 45 m mampu didarati pesawat B dan 737-200 terbatas
- b. Apron dengan luas 23.272 m² dapat menampung 7 buah pesawat (1 pesawat B 737, 4 pesawat F 28, 2 pesawat CN 235 / Casa)
- c. Terminal dengan luas seluruhnya 4.898 m² mampu menampung 2.780 penumpang dengan rincian sebagai berikut :
 - 1) Ruang Keberangkatan 1.657 m²
 - 2) Ruang Kedatangan 582 m²
 - 3) Ruang Check In 1.010 m²
 - 4) Ruang Perkantoran 204 m²

- d. Parkir Kendaraan dengan luas 6.237 m² mampu menampung 280 buah kendaraan.
- e. Telekomunikasi
 - 1) ATIS (Automatic Terminal Information service)
 - 2) Telekomunikasi Radia VHF Duaset (ADC, APP)
 - 3) Navigasi Udara / Rambu Udara (DVOR / DME dan NDB)
- f. Listrik
 - 1) Listrik meliputi suplai listrik dari PLN 690 / KVA dan cadangan mesin pembangkit tenaga listrik 800 / KVA, 250 / KVA, 345 / KVA, 2 x 20 KVA, 15 / KVA
 - 2) 2 x 4 unit PAPI Runway 13 / 31
- g. Peralatan Security meliputi :
 - 1) Handy Metal Detector 5 buah
 - 2) X-Ray 2 set
 - 3) Walk Through 1 buah
 - 4) Tongkat Gas Air Mata 2 buah
 - 5) Explosive Detector 1 buah
 - 6) Air Taser 5 buah
- h. PKP-PK (Pertolongan Kecelakaan Penerbangan Dan Pemadam Kebakaran). Kendaraan PKP-PK 5 buah (Type II 4 buah, Ambulance 1 buah)
- i. Ramp Check telah dilaksanakan bagi kendaraan yang beroperasi di apron.

9. Lalu Lintas Udara

Bandara Ahmad Yani Semarang saat ini berstatus Bandara Domestik dan mampu didarati pesawat kelas B 737 – 200 terbatas, walaupun berstatus domestic tetapi telah melayani penerbangan internasional menggunakan pesawat Garuda route Semarang – Singapura PP. Perusahaan penerbangan domestic yang menyelenggarakan penerbangan berjadual di Bandara Ahmad Yani adalah :

- a. Garuda : Rute Semarang – Jakarta PP
Rute Semarang – Jakarta PP
- b. Mandala : Rute Semaarng – Jakarta PP
- c. Merpati : Rute Semarang – Surabaya PP
- d. Deraya : Rute Semarang - Pangkalanbun PP
Rute Semarang - Bandung PP
- e. Batavia Air : Rute Semarang – Jakarta PP
- f. Jatayu Air : Rute Semarang – Jakarta PP
- g. Kal Star : Rute Semarang – Yogyakarta PP
Rute Semarang - Pangkalanbun PP

Selain penerbangan berjadual tersebut, juga beroperasi penerbangan yang tidak berjadual meliputi penerbangan latihan, survey, pemetaan, technical landing dan sebagainya oleh perusahaan penerbangan TNI-AD, PLP-Curug, Pelita Air Service, Kura-Kura Aviation dan lain-lain dari perusahaan-perusahaan yang mempunyai pesawat sendiri.

Seiring dengan perjalanan waktu frekuensi pergerakan pesawat, penumpang, bagasi, kargo dan pos terus mengalami peningkatan, sampai saat ini penumpang rata-rata 1.250 orang per hari.⁵⁾

10. Pegawai Bandar Udara Ahmad Yani

Pegawai PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandar Udara Ahmad Yani berjumlah 169 orang dan penempatannya disesuaikan dengan klasifikasi kemampuan, ketrampilan serta berdasarkan job description yang dimiliki.

Tabel Data Sumber Daya Manusia Bandara Ahmad Yani

No	Unit Kerja	Peg. Perush	PNS DPB	PNS DTG	ABRI DTG	Honor	Jumlah
1	Kacab				1		1
2	OIC		3				3
3	Kadiv. Ops	1					1
4	D. ADC / APP	12	10				22
5	D. Kompen	4	6				10
6	D. Ops. Bandara	5					5
7	D. OB / Pam	18	1		5		24
8	D. OB / PKPPK	20	2				22
9	D. OB / Pener	4	1				5
10	Dinas Komersial	4					4
11	Din. Ops. Band / AMC	5	1				6
12	Kadiv. Teknik	1					1
13	Devisi Teknik	1					1
14	D. Tek. Umum	7	1				8
15	D. Tek. Peralatan	4	13				17
16	D. Tek. Elektro	3	8				11
17	Kadiv. Adm & Keuangan	1					1
18	D. TU dan Pers	10	1			1	12
19	D. Akuntansi	3	2				5
20	D. Keu. Dan Anggaran	5					5
21	D. Perlengkapan	4	1				5
	Jumlah	112	50	0	6	1	169

⁵⁾ Bapak Wayan, SH, MHum, Humas PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandara Ahmad Yani Semarang, Wawancara Pribadi, 14 Juli 2004

Tingkat pendidikan pegawai merupakan hal penting. Saat ini terdapat pegawai-pegawai yang sedang berusaha menempuh dan ada yang telah memiliki pendidikan yang lebih tinggi dari yang dipersyaratkan perusahaan.

Table Komposisi Pendidikan Yang Telah Mendapat Pengakuan Perusahaan

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah (orang)
1	SD	2
2	SLTP	8
3	SLTA	89
4	D. I	1
5	D. II	15
6	D. III	38
7	S.I	16
	Jumlah	169

Jam kerja operasional pukul 06.00 – 22.00 WIB setiap hari tanpa libur guna memberikan pelayanan yang prima kepada masyarakat pengguna jasa kebandarudaraan. Sedangkan jam kerja kantor berlaku pukul 08.00 – 16.30 WIB untuk hari Senin – Kamis, sedangkan hari Jum'at pukul 08.00 – 15.30 WIB, untuk hari Sabtu dan Minggu libur.

Serikat pekerja PT. (Persero) Angkasa Pura I yang didirikan pada tanggal 17 November 1999 setelah dideklarasikannya organisasi tersebut dalam musyawarah nasional pendirian Serikat Pekerja di Jakarta. Keberadaan Serikat Pekerja adalah sebagai mitra manajemen guna menjembatani kepentingan pegawai dengan perusahaan, sehingga diharapkan dapat menciptakan hubungan kerja yang selaras, serasi dan seimbang antara pengusaha dengan pegawai untuk mewujudkan suasana

kerja yang sehat dalam perusahaan serta menciptakan ketenangan berusaha dan bekerja sesuai dengan asas hubungan industrial.

Bahwa ketenangan berusaha bagi pengusaha dan ketenangan bekerja bagi pegawai hanya dapat dicapai apabila kedua belah pihak memahami serta menghayati dan mengakui hak-hak dan kewajiban masing-masing yang pada akhirnya menumbuhkan rasa saling mengerti, menghargai, menghormati dan saling mempercayai dalam kerja sama yang baik.

11. Bandara Sebagai Wahana Usaha

Bandara Ahmad Yani sebagai pusat kegiatan penerbangan memiliki prospek sebagai tempat usaha yang menjanjikan keuntungan, arus penerbangan dan arus penumpang datang / berangkat di bandara merupakan potensi utama bagi penyelenggaraan usaha di bandara.

Saat ini bandara Ahmad Yani Semarang mempunyai 35 badan usaha yang beroperasi antara lain digolongkan kedalam :

- a. Airlines (Garuda, Merpati, Mandala, Deraya, Batavia Air, Jatayu Air, Kal Star)
- b. Ground Handling (Gapura Angkasa)
- c. Cargo Handling (Delta Aerosupport)
- d. Hotel Reservation (Hotel Ciputra, Hotel Patra Jasa, Hotel Metro, Hotel Graha Santika, Hotel Spondol Indah, Hotel Grand Candi)
- e. Car Rental (Serasi Auto Raya)

- f. Resort (Kura-Kura Resort)
- g. Bank (Bank Mandiri)
- h. Gallery (Sapto Hodoyo, Batik Keris, Kefan Art Shop, empati Art Shop, Samudra Raya, Corry Handayani dan Java Prima Abadi)
- i. Snack Bar (AME, Tri Bhuana, Nyampleng, Tanjung Karya Sakti, Dunkin Donats, Avia Bhakti)
- j. Restaurant (Rahayu)
- k. CIP (Mandai Prima)
- l. Book Shoop (Kharisma)
- m. Reklame (Spectra) ⁶⁾

⁶⁾ Bapak Wayan, SH, MHum, Humas PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandara Ahmad Yani Semarang, Wawancara Pribadi, 15 Juli 2004

B. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Perpanjangan Landas Pacu Bandara Ahmad Yani Semarang

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang dapat dilaksanakan berdasarkan KEPPRES No. 55 / 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta PMNA No. 1 / 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan KEPPRES No. 55 / 1993.

Ketentuan KEPPRES No. 55 / 1993 Pasal 2 ayat (1) menegaskan bahwa ketentuan tentang pengadaan tanah hanya semata-mata digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Dengan demikian maka ketentuan ini hanya bisa diterapkan kalau ada tuntutan kepentingan umum yang menghendaki diadakannya suatu proyek / kegiatan tertentu dari pembangunan yang menghendaki pengadaan tanah.

Dalam hal ini pelaksanaan pengadaan tanah untuk perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang berorientasi pada ketentuan pasal tersebut diatas, sehingga dalam tindak lanjutnya pengadaan tanahnya dilakukan sesuai dengan ketentuan KEPPRES No. 55 / 1993 serta peraturan pelaksanaannya yaitu PMNA No. 1 / 1994.

Ketentuan-ketentuan proses tata cara / tahapan dalam pengadaan tanah dalam untuk perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang meliputi :

1. Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang

Berdasarkan KEPPRES No. 55 / 1993 jo PMNA No. 1 / 1994 jo Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Tingkat Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah dan Tingkat Kabupaten / Kotamadya Daerah Tingkat II Se-Jawa Tengah No. 590.05 / 137 / 1994 tanggal 9 September 1994 dan Surat Keputusan Walikota Semarang No. 590.05 / 225 / 2003 tanggal 27 Agustus 2003 dengan mengingat :

- a. UU No. 16 / 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta.
- b. UU No. 5 / 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c. UU No. 51 / 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak / Kuasanya.
- d. UU No. 20 / 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.
- e. UU No. 24 / 1992 tentang Penataan Ruang.
- f. UU No. 22 / 1999 tentang Pemerintahan Daerah.
- g. PP No. 8 / 1953 tentang Penguasaan tanah Negara.
- h. PP No. 24 / 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- i. PP No. 16 / 1976 tentang Perluasan Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang.

- j. PP No. 6 / 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal Di Daerah.
- k. PP. No. 50 / 1992 tentang Pembentukan Kecamatan Di Wilayah Kabupaten daerah Tingkat II Purbalingga, Cilacap, Wonogiri, Jepara dan Kendal serta Penataan Kecamatan Di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Dalam Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah.
- l. KEPPRES No. 34 / 2003 tanggal 31 Mei 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan.
- m. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang No. 1 / 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang.⁷⁾

Maka Walikota Kepala Daerah Tingkat II Semarang memutuskan untuk membentuk Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Perpanjangan Landas Pacu Bandara Ahmad Yani Semarang dengan susunan keanggotaan sebagai berikut :

- a. Drs. Saman Kadarisman, Sekretaris daerah Kota Semarang, selaku Penanggung Jawab.
- b. Drs. Soemarmo HS, Assisten Tata Praja Sekda Kota Semarang, selaku Ketua merangkap Anggota.
- c. Sumardjito, SH, MKn, Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Semarang, selaku Wakil Ketua merangkap anggota.

⁷⁾ Bapak Kuncoro Himawan, Msi, Kepala Bagian Pemerintajan Umum Kota Semarang, Wawancara Pribadi, 19 Juli 2004

- d. Drs. Kuncoro Himawan, Msi, Kepala Bagian Pemerintahan Umum Setda Kota Semarang, selaku Sekretaris I bukan anggota.
- e. Dwi Purnama, SH, Kepala Seksi Hak-Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang, selaku Sekretaris II bukan anggota.
- f. Ir. Djoko Marsudi MTa, MM, Kepala Bapeda Kota Semarang, selaku anggota.
- g. Ir. Agung Prijo Utomo, Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Semarang, selaku anggota.
- h. Ir. Tata Pradana, Kepala Dinas Tata Kota Dan Pemukiman Kota Semarang, selaku anggota.
- i. Dra. Ayu Entys, MM, Kepala Dinas Pertanian Dan Tanaman Pangan Kota Semarang, selaku anggota.
- j. Drs. Mochtar, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan Kota Semarang, selaku anggota.
- k. Nurjanah, SH, Kepala Bagian Hukum Setda Kota Semarang, selaku anggota.
- l. Dra. Sri Martini, MM, Kepala Bagian Pemerintahan Kelurahan Setda Kota Semarang, selaku anggota.
- m. Budi Tjahyanto, SH, Mhum, Camat yang bersangkutan, selaku anggota.
- n. Utomo, S.Sos, Lurah yang bersangkutan, selaku anggota.⁸⁾

⁸⁾ Bapak Dwi Purnama, SH, Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang, Wawancara Pribadi, 20 Juli 2004

Tugas Panitia Pengadaan Tanah tersebut diatas adalah :

- a. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah, yang hak atas tanahnya akan dilepas / diserahkan.
- b. Mengadakan penelitian mengenai Status Hukum Tanah yang hak atasnya akan dilepas / diserahkan dan dokumen yang mendukungnya.
- c. Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepas / diserahkan.
- d. Memberikan penjelasan / penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut.
- e. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan / besarnya ganti kerugian.
- f. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada diatas tanah.
- g. Membuat berita acara pelepasan / penyerahan hak atas tanah.

Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah tersebut diatas telah sesuai dengan KEPPRES No. 55 / 1993 Pasal 6 yang menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I serta Pasal 7 mengenai susunan Panitia Pengadaan Tanahnya.

2. Pengajuan Penetapan Lokasi

Permohonan penetapan ijin lokasi pembangunan perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani dilakukan dengan tahapan sebagai berikut :

- a. Pemohon dalam hal ini Pemerintah Kota Semarang mengajukan permohonan ijin lokasi melalui surat No. 550 / 12251 tanggal 26 Agustus 2003 kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah.
- b. Pemohon melengkapi permohonan ijin lokasi dengan keterangan mengenai : ⁹⁾

- 1) Lokasi tanah yang diperlukan.

Lokasi tanah dalam rencana pembangunan perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang mencakup dua Kecamatan yaitu Kecamatan Semarang Barat khususnya Kelurahan Tambakharjo dan Kecamatan Tugu khususnya Kelurahan Tugurejo.

- 2) Luas dan gambar kasar tanah yang diperlukan.

Kebutuhan lahan yang diperlukan untuk pengembangan Bandara Ahmad Yani Semarang seluas 237.800 m², dengan rincian :

- a) Kawasan Bandara (Airstrip, Runway, Over run, Resa dan shoulder) adalah 153.000 m².
- b) Relokasi Sungai Cilandak adalah 64.000 m².
- c) Normalisasi Sungai Jumbleng adalah 20.800 m².

⁹⁾ Bapak Drs. Kuncoro Himawan, Kepala Bagian Pemerintahan Umum Kota Semarang, Wawancara Pribadi, 19 Juli 2004

Kepemilikan lahan pada areal pengembangan Bandara

Ahmad Yani Semarang terdiri dari :

a) Lahan milik instansi (65.470 m²)

(1) Bandara Ahmad Yani (Pembebasan APBN) adalah 2.449 m²

(2) Bandara Ahmad Yani (Ruislag Jl. Arteri) adalah 5.911 m²

(3) Pemda Kota Semarang adalah 38.381 m²

(4) Luasan Sungai Cilandak adalah 18.729 m²

b) Lahan milik penduduk dan swasta (172.330 m²)

(1) PT. IPU adalah 9.551 m²

(2) PT. Graha Padma adalah 153.441 m²

(3) Penduduk adalah 9.338 m²

Pembebasan tanah yang dilakukan untuk perpanjangan

landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang terdiri atas :

a) Milik PT. Graha Padma Internusa digunakan untuk :

(1) Kawasan bandara seluas 68.641 m².

(2) Relokasi Sungai Cilandak seluas 64.000 m².

(3) Normalisasi Sungai Jumbleng seluas 20.800 m².

b) Milik penduduk untuk kawasan bandara seluas 9.338 m² dengan angka toleransi 10 % sehingga total pembebasan lahan milik penduduk adalah 10.271,8 m².

c) Milik PT. IPU untuk kawasan bandara seluas 9.551 m² dengan angka toleransi 10 % sehingga total pembebasan lahan milik PT. IPU adalah 10.506,1 m².

Sehingga total lahan yang harus dibebaskan adalah 189.563 m² yaitu milik penduduk dan swasta.

3) Penggunaan tanah pada saat permohonan diajukan.

Tanah tersebut akan digunakan untuk perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang menjadi 2.250 m².

4) Uraian rencana proyek yang akan dibangun, disertai keterangan mengenai aspek pembiayaan, lamanya pelaksanaan pembangunan.

Tanah yang diperlukan ini akan dipergunakan untuk proyek pembangunan perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang. Kegiatan perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang dilaksanakan dengan tujuan untuk meningkatkan kualitas pendaratan dan lepas landas pesawat, terutama bagi pesawat-pesawat besar sehingga dapat memberikan kenyamanan dan keselamatan operasi penerbangan.

Kegunaan proyek perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang yaitu untuk mengantisipasi terjadinya peningkatan jumlah penumpang, barang dan jasa yang menggunakan transportasi udara yang selanjutnya akan membawa konsekuensi pada peningkatan jumlah / jenis pesawat yang akan digunakan. Jadi perpanjangan landas pacu dapat mendukung kegiatan ekonomi, social, budaya dan pemerintahan.

Proses pembebasan tanah untuk perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani merupakan tanggung jawab Pemerintah

Kota Semarang, termasuk didalamnya biaya untuk ganti rugi pembebasan tanahnya. Sedangkan biaya konstruksi perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani menjadi tanggung jawab Pemerintah Pusat dan Pemerintah Propinsi Jawa Tengah. Lamanya pelaksanaan pembangunan direncanakan selama 3 tahun.

Urutan kegiatan perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang adalah :

- a. Tahap I (tahun 2004) meliputi penyediaan / pembebasan tanah dan konstruksi landas pacu 1.950 m².
 - b. Tahap II (tahun 2005) meliputi relokasi Sungai Cilandak dan Normalisasi Sungai Jumbleng, pematangan lahan dan konstruksi landas pacu.
 - c. Tahap III (tahun 2006) meliputi konstruksi landas pacu (100%)
- c. Gubernur Kepala daerah Tingkat I Jawa Tengah setelah menerima permohonan tersebut kemudian memerintahkan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah untuk mengadakan koordinasi dengan Ketua Bapeda Tingkat I Jawa Tengah / Dinas Tata Kota, Assisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Ketataprajaan dan instansi terkait untuk bersama-sama melakukan penelitian mengenai kesesuaian peruntukan tanah yang dimohon dengan Tata Ruang Dan Wilayah / Perencanaan Ruang Wilayah / Kota.¹⁰⁾

¹⁰⁾ Bapak Ir. Tata Pradana, Kepala Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang, Wawancara Pribadi, 21 Juli 2004

- d. Berdasarkan Surat Permohonan No. 550 / 12251 tanggal 26 Agustus 2003 Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah memberikan Dispensasi Penetapan Ijin Lokasi Pembangunan Perpanjangan Landas Pacu Bandara Ahmad Yani Semarang.
- e. Berdasarkan hasil pembahasan di Departemen Perhubungan pada tanggal 9 September 2003 maka perpanjangan landasan Bandara Ahmad Yani Semarang pada prinsipnya dapat dilaksanakan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
- 1) Permohonan kepada Departemen Perhubungan perlu dilengkapi dokumen-dokumen / surat antara lain :
 - a) Surat dari Menteri Negara BUMN kepada Menteri Perhubungan yang menyatakan bahwa PT. (Persero) Angkasa Pura I tidak sanggup membiayai pengembangan Bandara Ahmad Yani dan perlu dibiayai dari APBN.
 - b) Review Master Plan.
 - c) Rancangan Teknik Terinci Perpanjangan Landasan.
 - d) Studi Amdal.
 - e) MOU antara Pemerintah Propinsi Jawa Tengah, Penerbad, PT (Persero) Angkasa Pura I dan Departemen Perhubungan.
 - 2) Kewajiban Pemerintah Propinsi Jawa Tengah antara lain :
 - a) Melaksanakan Pembebasan tanah melalui koordinasi dengan TNI-AD / Penerbad dan Pemerintah Kota Semarang.
 - b) Pemindahan Sungai Cilandak.

- 3) Kewajiban Pemerintah / Departemen Perhubungan antara lain :
 - a) Pembiayaan konstruksi perpanjangan landasan melalui kerjasama dengan Pemerintah Propinsi Jawa Tengah.
 - b) Pembangunan Fasilitas Keselamatan Penerbangan.
 - c) Melakukan bimbingan teknis.
- 4) Kewajiban PT. (Persero) Angkasa Pura I antara lain :
 - a) Membuat Review Master Plan.
 - b) Pembangunan fasilitas sisi darat (terminal, halaman parkir dan lain-lain) melalui kerjasama dengan Pemerintah Propinsi Jawa Tengah.¹¹⁾

Prosedur pengajuan permohonan penetapan lokasi tersebut diatas telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam KEPPRES No. 55 / 1993 Pasal 4 dan PMNA No. 1 / 1994 Pasal 6 dan Pasal 7.

3. Penyuluhan Dan Inventarisasi

Setelah diterimanya persetujuan penetapan lokasi pembangunan perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang, maka Pemerintah Kota Semarang selaku instansi pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan pengadaan tanah kepada Panitia Pengadaan Tanah dengan melampirkan persetujuan penetapan tersebut dan bersama-sama melakukan penyuluhan kepada masyarakat yang

¹¹⁾ Bapak Drs. Saman Kadarisman, Sekretaris Daerah Kota Semarang, Wawancara Pribadi, 22 Juli 2004

terkena proyek pembangunan sebagaimana disebutkan dalam ketentuan PMNA No. 1 / 1994 Pasal 10 yang menyatakan bahwa :

- a. Panitia bersama-sama instansi pemerintah memberikan penyuluhan kepada masyarakat yang terkena proyek pembangunan mengenai maksud dan tujuan pembangunan agar masyarakat memahami dan menerima pembangunan yang bersangkutan.
- b. Penyuluhan dilaksanakan di tempat yang telah ditentukan oleh panitia dengan dipandu oleh Ketua Panitia / Wakil Ketua serta dihadiri oleh para anggota panitia dan pimpinan instansi pemerintah yang terkait.
- c. Dalam hal pembangunan yang bersangkutan mempunyai dampak yang penting dan mendasar pada kehidupan masyarakat, penyuluhan dilakukan dengan melibatkan peran serta tokoh masyarakat dan pimpinan informasi setempat.
- d. Penyuluhan dapat dilaksanakan lebih dari 1 kali sesuai keperluan sampai tujuan penyuluhan sebagaimana dimaksud ayat (1) tercapai.

Kemudian setelah dilakukan penyuluhan, Panitia Pengadaan Tanah bersama instansi pemerintah yang memerlukan tanah menetapkan batas lokasi yang terkena pembangunan dan selanjutnya panitia melakukan kegiatan inventarisasi yang meliputi :

- a. Inventarisasi tanah-tanah untuk mengetahui luas tanah, status, pemegang hak dan penggunaan tanah dilakukan pengukuran dan pemetaan, penyelidikan riwayat, penguasaan dan penggunaan tanah oleh petugas dari Kantor Pertanahan Kota Semarang.

- b. Inventarisasi bangunan untuk mengetahui pemilik, jenis, luas, konstruksi dan kondisi bangunan, dilakukan pengukuran dan pendataan oleh petugas dari Instansi Pemerintah Kota Semarang yang bertanggung jawab dibidang bangunan.
- c. Inventarisasi tanaman, untuk mengetahui pemilik, jenis, umur dan kondisi tanaman dilakukan pendataan oleh petugas dari Pemerintah Kota Semarang yang bertanggung jawab dibidang pertanian / perkebunan yaitu Departemen Pertanian Kota Semarang.
- d. Inventarisasi benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah, untuk mengetahui pemilik, jenis ukuran dan kondisi benda-benda lain yang terkait dengan tanah dilakukan pendataan oleh petugas dari instansi Pemerintah Kota Semarang yang bertanggung jawab mengenai benda-benda yang akan didata itu.¹²⁾

Pelaksanaan inventarisasi oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur yang ditetapkan dalam ketentuan PMNA No. 1 / 1994 Pasal 11 dan Pasal 12 dan hasil inventarisasi itu digunakan sebagai dasar penaksiran ganti kerugian oleh Panitia Pengadaan Tanah terhadap tanah, bangunan dan tanaman milik masyarakat yang terkena proyek pembangunan perpanjangan landas pacu Bandar ahmad Yani Semarang.

¹²⁾ Bapak Kuncoro Himawan, Msi, Kepala Bagian Pemerintahan Umum Kota Semarang, Wawancara Pribadi, 22 Juli 2004

4. Musyawarah Dan Penetapan Bentuk Dan Besarnya Ganti Kerugian

Pengadaan tanah bagi pembangunan perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang dilakukan melalui musyawarah, yang dilakukan secara langsung dengan melibatkan pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan benda-benda yang terkait dengan tanah, Pemerintah Kota Semarang dan Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang. Musyawarah tersebut dilakukan ditempat yang telah ditentukan oleh Panitia dalam rangka menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian.

Musyawarah untuk pengadaan tanah bagi pembangunan perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang diadakan selama beberapa kali pertemuan yaitu pada tanggal 26 April 2004, 28 April 2004, 4 Mei 2004, 5 Mei 2004 dan 7 Mei 2004 bertempat di Kantor Kecamatan Semarang Barat dan pada tanggal 12 Mei 2004 rapat koordinasi panitia diadakan di Pemerintah Kota Semarang.

Musyawarah dipimpin oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang dan dilakukan hingga beberapa kali hingga tercapai suatu kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian diantara pihak-pihak yang berkepentingan. Bentuk ganti rugi yang telah disetujui kedua belah pihak adalah berupa uang.

Sebelumnya Panitia Pengadaan Tanah beserta instansi terkait memberikan penjelasan terlebih dahulu kepada masyarakat mengenai musyawarah mufakat yang akan dilakukan, terutama mengenai ganti kerugian, maka harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Nilai tanah berdasarkan nilai nyata / sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP) tahun terakhir untuk tanah yang bersangkutan.
- b. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah meliputi :
 - 1) Lokasi tanah
 - 2) Jenis hak atas tanah
 - 3) Status penguasaan tanah
 - 4) Peruntukkan tanah
 - 5) Kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah
 - 6) Prasarana yang tersedia
 - 7) Fasilitas dan utilitas
 - 8) Lingkungan
 - 9) Lain-lain yang mempengaruhi harga tanah
- c. Nilai taksiran bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. ¹³⁾

Musyawarah dilakukan dengan tahapan sebagai berikut :

- a. Pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan dan / benda-benda yang terkait dengan tanah dipersilahkan untuk menyampaikan keinginannya mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.
- b. Pemerintah Kota selaku instansi pemerintah yang memerlukan tanah menanggapi usul / pendapat yang diajukan dengan melihat pada dasar taksiran dan usulan bentuk dan besarnya ganti kerugian terhadap tanah,

¹³⁾ Bapak Budi Tjahyanto, SH, MHum, Camat Semarang Barat Kota Semarang, Wawancara Pribadi, 22 Juli 2004

bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dibuat oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang.

Musyawarah tersebut tidak hanya dilakukan satu kali tetapi hingga dilakukan beberapa kali karena belum adanya kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.¹⁴⁾

Pada dasarnya sebagian besar pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan / benda-benda yang terkait dengan tanah mengerti maksud dan tujuan pembangunan perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani setelah dilakukan penjelasan dan penyuluhan oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang dan setuju terhadap bentuk dan besarnya ganti kerugian yang telah ditetapkan dalam musyawarah.

Setelah dicapai kesepakatan dalam musyawarah, maka Panitia Pengadaan Tanah membuat Berita Acara tentang Kesepakatan Harga Ganti Kerugian tanah, bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Pelaksanaan musyawarah dalam rangka penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang dilakukan antara pemegang hak dengan Panitia Pengadaan Tanah telah dilakukan berdasarkan ketentuan KEPPRES No. 55 / 1993 Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12 dan Pasal 13 dan PMNA No. 1 / 1994 Pasal 14, Pasal 15 dan Pasal 16. Hasil dari keputusan dalam musyawarah tersebut kemudian dijadikan dasar dalam pemberian ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah, bangunan dan tanaman.

¹⁴⁾ Bapak Utomo, S.Sos, Kepala Kelurahan Tambakharjo Kota Semarang, Wawancara Pribadi, 26 Juli 2004

C. Pertimbangan Masyarakat Mengajukan Keberatan Mengenai Relokasi Sungai Cilandak

Dengan adanya pembangunan perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang masyarakat sangat mendukung dan menyetujui kegiatan pembangunan tersebut. Alasannya karena kegiatan perpanjangan pacu Bandara Ahmad Yani Semarang tersebut dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan memacu pertumbuhan ekonomi daerah. Oleh karena itu upaya untuk mempromosikan potensi andalan yang ada dan jaminan investasi yang mantap serta penyediaan sarana dan prasarana transportasi yang dapat melayani pergerakan / mobilisasi manusia, maka Bandara Ahmad Yani Semarang akan dikembangkan melalui perpanjangan landas pacu (run way).

Perpanjangan landas pacu dari 1.850 m menjadi 2.250 m dilaksanakan dengan membelokkan / relokasi sungai Cilandak yang rencananya paralel dengan landas pacu dan rencananya akan dialirkan menuju sungai Tugurejo dengan memotong areal tambak kemudian dibelokkan ke utara / laut Jawa, dengan panjang sungai alur baru kali Cilandak yaitu 1.350 m.

Masyarakat Kecamatan Tugu dan Kecamatan Semarang Barat mengajukan keberatan dengan adanya relokasi sungai cilandak, hal itu dengan pertimbangan bahwa dengan melihat kondisi di dua kecamatan tersebut diatas, dimana pada tahun 1950 kondisi sungai Tugurejo dalam keadaan bagus, kemudian pada tahun 1950-1960 kondisi sungai Tugurejo mulai berubah.

Pada tahun 1960-1970 masyarakat mulai merasakan dampak dari sungai Tugurejo, pada tahun 1970-1975 laguna di menara mati dan pada tahun 1980-1990 sungai Cilandak ngambek sehingga menyebabkan masyarakat mengalami banjir. Dengan adanya banjir pada kurun waktu tersebut diatas maka pihak Bandara Ahmad Yani Semarang mengeluh karena mengalami banjir, kemudian banjir di Bandara Ahmad Yani Semarang disudet sampai dengan sungai Tugurejo.¹⁵⁾

Menurut Saudara Rohman pembelokan sungai Cilandak tidak sampai Tugurejo alternatifnya yaitu :

1. Sungai Cilandak masuk Sungai Jumbleng.
2. Sungai Cilandak diluruskan ke barat 300 m lalu belok ke kanan sampai dengan muara.

Menurut saudara Azis di sebelah timur Tugurejo yaitu Kelurahan Tambakharjo terdapat tambak. Dimana jika sungai Cilandak diluruskan sampai dengan sungai Tugurejo (sebagaimana alternative kedua dari saudara Rohman), maka tambak yang ada di Kelurahan Tambakharjo tidak akan mendapat air laut.

Dengan adanya keberatan yang diajukan oleh masyarakat terhadap relokasi Sungai Cilandak, maka pihak Pemerintah Kota Semarang terutama Dinas Perhubungan Dan Telekomunikasi Jawa Tengah sebagai pemrakarsa perlu membuat kajian / studi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (AMDAL) agar kegiatan perpanjangan dan pengembangan

¹⁵⁾ Bapak Bambang Kunhantiyo, SH. MM, Sekretaris Kecamatan Tugu Kota Semarang, Wawancara Pribadi, 23 Juli 2004

landas pacu Bandara Ahmad Yani tersebut secara keseluruhan dapat mengurangi dampak negative terhadap lingkungan hidup serta tidak melanggar baku mutu dan criteria baku kerusakan lingkungan hidup.

Hal tersebut sejalan dengan peratiran perundang-undangan yaitu Keputusan Menteri Lingkungan Hidup No. 17 / 2001 tentang Jenis Usaha / Kegiatan Yang Wajib Dilengkapi Dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (AMDAL).¹⁶⁾

Pemeliharaan sungai Cilandak merupakan hal yang sangat penting dilakukan dalam upaya menyelamatkan masyarakat dan Bandara Ahmad Yani Semarang, khususnya landas pacu dari ancaman banjir. Pemanfaatan dan pemeliharaan alur sungai Cilandak antara lain dapat dilakukan dengan pengerukan sendimen dan pembersihan sampah terutama dibawah jembatan kereta api, sehingga dapat memperlancar aliran sungai dan dapat mengurangi ancaman bahaya banjir dan berdampak terhadap hidrologi / debit sungai.

Sampai saat ini permasalahan relokasi sungai Cilandak masih dalam pembahasan dan musyawarah dengan masyarakat yang terkena dampak dari adanya perkembangan perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang. Menurut pertimbangan penulis permasalahan relokasi sungai Cilandak harus betul-betul dicarikan solusi jalan keluarnya agar jangan sampai pembangunan yang sedang dilakukan oleh pemerintah dapat memberikan dampak negative yang besar terhadap masyarakat.

¹⁶⁾ Bapak Agus Haryanto, Dinas Perhubungan Dan Telekomunikasi Pemerintah Propinsi Jawa Tengah, Wawancara Pribadi, 24 Juli 2004

D. Pelaksanaan Ganti Kerugian Masyarakat Yang Terkena Proyek Perpanjangan Landas Pacu Bandara Ahmad Yani Semarang

Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang dilakukan sesuai dengan prosedur sebagai berikut :

1. Pemerintah Kota Semarang selaku instansi yang memerlukan tanah terlebih dahulu membuat daftar nominative pemberian ganti kerugian yang dimuat dalam berita acara kesepakatan harga dan ganti kerugian tanah, bangunan dan tanaman yang ada di atasnya berdasarkan hasil inventarisasi yang telah dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang.
2. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dibayarkan secara langsung oleh Pemerintah Kota Semarang sebagai instansi yang memerlukan tanah kepada pemegang hak atas tanah, bangunan dan tanaman yang terkena proyek pembangunan perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang ditempat yang telah ditentukan dalam Berita Acara Keputusan Rapat Panitia Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, dalam hal ini bertempat di Kantor Kecamatan Semarang Barat. Pembayaran ganti kerugian dilakukan secara tunai.
3. Pembayaran ganti kerugian dalam bentuk uang dibuktikan dengan dibuatnya tanda penerimaan yang telah dibubuhi tanda tangan oleh para pemegang hak atas tanah, bangunan dan tanaman, Pemerintah Kota Semarang selaku instansi yang memerlukan tanah. Selain itu juga

pemberian ganti kerugian dibuktikan dengan tanda tangan pelepasan hak dalam daftar lampiran Pernyataan Pelepasan Hak diatas materai dan ditandatangani Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang

Pelaksanaan pemberian ganti kerugian diikuti dengan pelepasan hak oleh pemegang hak atas tanah, bangunan dan tanaman yang dinyatakan dalam Surat Pernyataan Hak beserta Pembayaran Ganti Kerugian yang dilakukan antara :

1. Para pemilik tanah, bangunan dan tanaman yang kemudian disebut sebagai PIHAK PERTAMA.
2. Drs. Soemarmo, HS, selanjutnya disebut sebagai PIHAK KEDUA.

Pernyataan pelepasan hak beserta pembayaran ganti kerugian dilakukan sesuai dengan keputusan dalam musyawarah antara lain yaitu : ¹⁷⁾

1. Pada tanggal 28 April 2004 telah diadakan musyawarah kesepakatan ganti kerugian tanah untuk perluasan Bandara Ahmad Yani Semarang dan relokasi Sungai Cilandak antara Pemerintah Kota Semarang dengan saudara Achmad Rodhi seluas 8.000 m² (sesuai rencana semula yaitu 150 m² ke utara landas pacu dan 150 m² ke selatan landas pacu). Sedangkan yang terkena perluasan sesuai perubahan 75 m² ke utara landasan pacu yang terkena seluas 1.590 m².

Achmad Rodhi minta dibebaskan sesuai rencana semula yaitu seluas 8.000 m², panitia menawarkan apabila dibebaskan seluas 8.000 m² nilai ganti kerugiannya Rp. 20.000,- / m², sedang apabila yang dibebaskan

¹⁷⁾ Bapak Iwan, Kepala Sub Seksi Pengadaan Tanah Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang, Wawancara Pribadi, 28 Juli 2004

sesuai dengan rencana kedua seluas 1.590 m² nilai ganti kerugiannya Rp. 30.000,- / m². Achmad Rodhi tetap meminta yang dibebaskan seluas 8.000 m² maka disepakati bahwa tanah yang dibebaskan seluas 8.000 m² dengan harga ganti kerugian Rp. 20.000,- / m².

Saudara Achmad Rodhi :

- a. Harga ganti kerugian Rp. 20.000,- / m² dengan luas tanah yang dimiliki 8.000 m² (sesuai rencana semula yaitu 150 m² ke utara landas pacu dan 150 m² ke selatan landas pacu).
- b. Status tanah Letter D
- c. Tanah berupa tambak
- d. NJOP tahun 2004 = Rp. 48.000,- / m²
- e. Harga pasaran umum Rp. 10.000,- / m²

2. Pada tanggal 4 Mei 2004 telah diadakan musyawarah kesepakatan ganti kerugian tanah untuk perluasan Bandara Ahmad Yani Semarang antara Pemerintah Kota Semarang dengan saudara H. Suwarno seluas 506,5 m² (sesuai rencana kedua yaitu 75 m² ke utara landas pacu dan 75 m² ke selatan landas pacu) disepakati bahwa tanah yang dibebaskan seluas 506,5 m² dengan harga ganti kerugian Rp. 30.000,- / m².,

Saudara H. Suwarno :

- a. Harga ganti kerugian Rp. 30.000,- / m² dengan luas tanah yang terkena perluasan yaitu 506,5 m² / tidak sesuai rencana semula (namun merupakan rencana kedua yaitu 75 m² ke utara landas pacu dan 75 m² ke selatan landas pacu).

- b. Status tanah Letter C
 - c. Tanah berupa tambak
 - d. NJOP tahun 2004 Rp. 48.000,- / m².
 - e. Harga pasaran umum Rp. 10.000,- / m².
3. Pada tanggal 12 Mei 2004 telah diadakan musyawarah kesepakatan ganti kerugian tanah untuk perluasan Bandara Ahmad Yani Semarang antara Pemerintah Kota Semarang dengan saudara H. Ngarimoen Bin Kalim seluas 415 m² (sesuai rencana kedua yaitu 75 m² ke utara landas pacu dan 75 m² ke selatan landas pacu) disepakati bahwa tanah yang dibebaskan seluas 415 m² dengan harga ganti kerugian Rp. 35.000,-/ m².
- Saudara H. Ngarimoen Bin Kalim :
- a. Harga ganti kerugian Rp. 35.000,- / m² dengan luas tanah yang terkena perluasan yaitu 415 m² / tidak sesuai rencana semula (namun merupakan rencana kedua yaitu 75 m² ke utara landas pacu dan 75 m² ke selatan landas pacu).
 - b. Status tanah Sertipikat HM No. 44 Seb
 - c. Tanah berupa tambak
 - d. NJOP Rp. 48.000,- / m².
 - e. Harga pasaran umum Rp. 10.000,- / m².
4. Pada tanggal 17 Mei 2004 telah diadakan musyawarah kesepakatan ganti kerugian tanah untuk perluasan Bandara Ahmad Yani Semarang antara Pemerintah Kota Semarang dengan saudara PT. Graha Padma Internusa yang diwakili oleh saudara Sugeng Budiharto seluas 72.703 m² (sesuai

rencana kedua yaitu 75 m² ke utara landas pacu dan 75 m² ke selatan landas pacu) disepakati bahwa tanah yang dibebaskan seluas 72.703 m² dengan harga ganti kerugian Rp. 34.656,- / m².

Dengan dasar perhitungan PT. Graha Padma Internusa :

- a. Harga ganti kerugian Rp. 34.656,- / m² dengan luas tanah yang terkena perluasan yaitu 72.703 m².
- b. Status tanah HGB.
- c. Tanah sudah diurug dan terletak disebelah selatan landas pacu (dekat dengan penduduk / pemukiman).
- d. NJOP Rp. 64.000,- / m².
- e. Pada awalnya Pemerintah Kota Semarang menetapkan ganti kerugian Rp. 30.000,- / m² dan PT. Graha Padma Internusa dengan harga Rp. 47.000,- / m².
- f. Perkembangan berikutnya Pemerintah Kota Semarang tetap pada nilai Rp. 30.000,- / m² dan PT. Graha Padma Internusa menurunkan harga menjadi Rp. 39.000,- / m².
- g. Karena belum terjadi kesepakatan PT. Graha Padma Internusa yang diwakili oleh saudara Sugeng Budiharto membawa ke rapat direksi dan diperoleh angka Rp. 36.000,- / m² dari pihak PT. Graha Padma.
- h. Pemerintah Kota Semarang mengambil jalan tengah menetapkan harga dengan memakia patokan ganti kerugian warga yang telah dibebaskan yaitu :

$$1) \text{ Dengan saudara Achmad Rodhi Rp. } \frac{20.000,-}{48.000} \times 100 \% = 0,416$$

2) Dengan saudara H. Soewarno Rp. $\frac{30.000,-}{48.000,-} \times 100 \% = 0,625$

3) Kemudian dipadukan keduanya : $\frac{0,416 + 0,625}{2} = 0,5205$

4) Dikalikan NJOP : $0,5205 \times \text{Rp. } 64.000,- = \text{Rp. } 33.312,-$

5) Nilai tersebut diatas dibulatkan menjadi Rp. 33.000,-

6) PT. Graha Padma Internusa menetapkan nilai paduan yaitu :

$$\frac{\text{Rp. } 33.333,- + \text{Rp. } 39.000,-}{2} = \frac{\text{Rp. } 72.000,-}{2} = \text{Rp. } 36.000,-$$

7) Pemerintah Kota Semarang masih keberatan dengan nilai tersebut sehingga dihitung rata-rata keduanya yaitu :

$$\frac{\text{Rp. } 36.000,- + \text{Rp. } 33.312,-}{2} = \frac{\text{Rp. } 69.312,-}{2} = \text{Rp. } 34.656,-$$

8) PT. Graha Padma Internusa menyetujui sehingga terjadi kesepakatan antara Pemerintah Kota Semarang dengan PT. Graha Padma Internusa besarnya ganti kerugian untuk PT. Graha Padma Internusa sebesar Rp. 34.656,- / m²

Dengan adanya uraian diatas maka dapat disimpulkan :

1. Ganti Kerugian Untuk Pemilik Tanah

No	Nama	Status Tanah	Luas (M ²)	Ganti Rugi / M ²	Jumlah Ganti Rugi (Rp)
1	Achmad Rodhi	Letter D	8.000	20.000	160.000.000
2	H. Soewarno	Letter D	506,5	30.000	15.195.000
3	Sugeng Budianto (PT. Graha Padma)	HGB	72.703	34.656	2.519.595.168
4	H. Ngarimun	HM	415	35.000	14.525.000
5	Ganti rugi garapan	-	-	-	33.050.000
	Jumlah	-	81.624,5	-	2.742.365.168

2. Ganti Kerugian Untuk Penggarap Tambak

Pada tanggal 26 April 2004 telah dilakukan musyawarah ganti kerugian atas penggarap tambak 11 orang warga dengan diberikan ganti kerugian pembelian bibit yaitu :

- a. Benur udang windu dihitung per 1.000 ekor = Rp. 75.000,-
- b. Bibit Bandeng dihitung per 1.000 ekor = Rp. 100.000,-

No	Nama	Jumlah Bibit	Jumlah Rp	Jumlah Diterima Rp
1	KH. Siraj	50.000 udang windu 2.000 bandeng	3.750.000 200.000	3.950.000
2	Ichwan	25.000 udang windu 1.000 bandeng	1.875.000 100.000	1.975.000
3	Masturi	75.000 udang windu 2.000 bandeng	5.625.000 200.000	5.825.000
4	Asrokim	45.000 udang windu 2.000 bandeng	3.375.000 200.000	3.575.000
5	Nawawi	60.000 udang windu 1.000 bandeng	4.500.000 100.000	4.600.000
6	H. Masyhuri	35.000 udang windu 4.000 bandeng	2.625.000 400.000	3.025.000
7	H. Abdul Hamid	10.000 udang windu 1.500 bandeng	750.000 150.000	900.000
8	Rubani	2.000 udang windu	200.000	200.000
9	Tasleman	3.000 udang windu	300.000	300.000
10	Kirman	10.000 udang windu 3.000 bandeng	750.000 300.000	1.050.000
11	Suharto	100.000 udang windu 1.500 bandeng	7.500.000 150.000	7.650.000
	Jumlah		33.050.000	33.050.000

Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang didasari oleh hasil kesepakatan dalam musyawarah dan dilakukan secara langsung oleh Pemerintah Kota Semarang diikuti dengan pelepasan hak oleh pemegang hak atas tanah, bangunan dan tanaman. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian tersebut telah dilakukan sesuai dengan peraturan

KEPPRES No. 55 / 1993 Pasal 15 dan Pasal 16 serta PMNA No. 1 / 1994 Pasal 28 dan Pasal 29.

Sedangkan dalam hal pembebanan biaya pengadaan tanah telah dilakukan sesuai dengan PMNA No. 1 / 1994 Pasal 45. Namun dalam pembebanan biaya pengadaan tanah tersebut terdapat sedikit perbedaan, dimana untuk pembebanan biaya pengadaan tanah Pemerintah Kota Semarang dibebankan sebesar 75 % dan Propinsi Tingkat I Jawa Tengah dibebankan sebesar 25 %.

Perbedaan pembebanan tersebut dikarenakan untuk mempermudah pengkoordinasian pemberian biaya pengadaan tanah yang telah disepakati dalam musyawarah dan dicantumkan dalam Berita Acara Keputusan Rapat Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Perpanjangan Landas Pacu Bandara Ahmad Yani Semarang.

Dalam rangka pengadaan tanah pembangunan perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang, pelaksanaan pemberian ganti kerugian yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah tidak selalu sesuai dengan apa yang diharapkan, tetapi timbul berbagai hambatan baik yang berasal dari masyarakat / dari pihak panitia pengadaan tanah itu sendiri.

Hambatan-hambatan yang berasal dari masyarakat pemegang hak atas tanah, bangunan dan tanaman yaitu kurangnya kesadaran warga masyarakat untuk berperan serta dalam pembangunan serta kurangnya pemahaman terhadap arti kepentingan umum, fungsi social hak atas tanah, akibat kurangnya pemahaman mengenai rencana dan tujuan pembangunan

proyek tersebut yang sebelumnya telah dilakukan penjelasan dan penyuluhan oleh Panitia Pengadaan Tanah.

Disatu sisi masih terdapat adanya pemegang hak atas tanah yang masih berpikiran kolot bahwa tanah miliknya adalah mutlak merupakan milik dan kekuasaannya. Sehingga tanah tersebut masih terus dipertahankan sekuat tenaga tanpa memperhatikan dasar, rencana dan tujuan pembangunan yang akan dilakukan.

Sedangkan disisi lain masih terdapat berbagai pendapat serta keinginan yang berbeda-beda dalam menentukan bentuk dan besarnya ganti kerugian antara salah satu pemegang hak dengan pemegang hak lainnya, karena masih mementingkan kepentingan individual atas nilai ekonomis dari tanah. Hal tersebut justru memperlambat kerja panitia dalam pelaksanaan pemberian ganti kerugian karena sulitnya tercapai kesepakatan dalam musyawarah yang berlarut-larut.

Penyelesaiannya dapat dilakukan dengan adanya peran aktif dari instansi yang memerlukan tanah dengan melakukan pendekatan kepada pemegang hak yang bersikeras tidak mau melepaskan tanahnya karena tidak setuju dengan hasil musyawarah. Musyawarah dilakukan kembali diantara kedua belah pihak yang bersangkutan sehingga pada akhirnya pemegang hak yang bersangkutan mau melepaskan tanahnya sesuai dengan harga yang telah disepakati kedua belah pihak.

Sedangkan hambatan-hambatan yang berasal dari Panitia Pengadaan Tanah adalah :

1. Kurangnya kesadaran dari Panitia Pengadaan Tanah dalam menjalankan tugasnya, yang mengakibatkan penurunan tanggung jawab sehingga terkadang terjadi kesalahan dalam melakukan pekerjaan yang merupakan human error, seperti dalam melakukan pendataan, pengisian daftar penerimaan dan pemberian ganti kerugian.

Penyelesaiannya dapat dilakukan dengan memberikan penyuluhan dan pengarahan mengenai kegiatan yang akan dilaksanakan, karena kegiatan tersebut memerlukan kecermatan dan konsentrasi yang besar serta memberikan bonus / uang kerja yang cukup sebagai timbal balik yang akan diterima untuk meningkatkan kinerja dari petugas.

2. Terbatasnya personil / petugas pelaksanaan pemberian ganti kerugian yang mengakibatkan keterlambatan pelayanan pemberian ganti kerugian.

Penyelesaiannya dapat dilakukan dengan menambah personil / petugas dari instansi-instansi yang berhubungan dengan pengadaan tanah seperti Kantor Pertanahan, Dinas Pekerjaan Umum, Dinas Pertanian, Kantor Pelayanan Pajak dan lain sebagainya.

3. Keterlambatan pemberian uang muka kerja / honorarium / kekurangan honor yang merupakan suatu hal yang paling sensitive dan biasa menjadi fenomena dalam setiap kegiatan apapun termasuk juga dalam pelaksanaan pemberian ganti kerugian bagi pengadaan tanah. Keterlambatan pemberian uang muka kerja akan memperlambat pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah.

Penyelesaiannya dapat dilakukan dengan pembayaran uang muka kerja / honorarium / kekurangannya oleh proyek kepada Panitia Pengadaan Tanah dan seluruh petugas yang terkait dalam pengadaan tanah tersebut.

Timbulnya hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pemberian ganti kerugian tersebut menunjukkan adanya indikasi kurang efektifnya penyuluhan dan penjelasan / pendekatan dari Panitia Pengadaan Tanah terhadap pemegang hak atas tanah, bangunan dan tanaman, karena untuk berperan aktif dan berpartisipasi dalam pembangunan bagi kepentingan umum masih sangat rendah. Disamping itu dipengaruhi juga oleh factor kurangnya kesadaran para petugas pengadaan tanah dalam menjalankan tugasnya yang mengakibatkan penurunan tanggung jawab karena pelaksanaan pengadaan tanah dan pemberian ganti kerugian pada khususnya merupakan tugas yang berat dan memerlukan kecermatan dan konsentrasi yang tinggi.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Tahapan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang meliputi :
 - a. Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah.
 - b. Pengajuan Permohonan Penetapan Ijin Lokasi.
 - c. Penyuluhan dan Inventarisasi
 - d. Musyawarah dan Penetapan Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian
2. Pertimbangan masyarakat mengajukan keberatan dengan adanya relokasi sungai Cilandak karena akan mengganggu keberadaan tambak masyarakat sebagai akibat sampah dan sediment dari hulu sungai Cilandak yang dapat mengakibatkan adanya bahaya banjir.
3. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang yaitu setelah tercapai suatu kesepakatan mengenai harga ganti kerugian atas tanah, bangunan dan tanaman dalam musyawarah, maka pembayaran ganti kerugian dibayar oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang secara tunai kepada pemegang hak atas tanah yang terkena proyek pembangunan perpanjangan landas pacu Bandara Ahmad Yani Semarang, yang kemudian dituangkan dalam berita acara oleh Panitia Pengadaan Tanah.

B. SARAN

Dengan adanya uraian tersebut diatas maka penulis mengemukakan saran sebagai berikut :

1. Untuk meningkatkan kelancaran proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum di kemudian hari perlu adanya suatu persiapan yang lebih matang dari Panitia Pengadaan Tanah dalam memahami KEPPRES No. 55 / 1993 baik berupa pelatihan, orientasi maupun seminar-seminar agar panitia dapat memahami tugas, tanggung jawab dan perannya, sehingga tahapan Pengadaan Tanah dapat dilakukan lebih baik.
2. Perlu adanya peningkatan sarana dan prasarana untuk menunjang kelancaran pengadaan tanah dengan cara menambah tenaga ahli dalam pengadaan tanah, alat hitung, alat tulis dan lain sebagainya sebagai sarana penunjang, karena pengadaan tanah dan pemberian ganti kerugian pada khususnya merupakan suatu kegiatan yang memerlukan kecermatan dan konsentrasi yang tinggi dari seluruh petugas pengadaan tanah.
3. Perlu adanya peningkatan kualitas pendekatan sosiologis oleh Panitia Pengadaan Tanah terhadap pemegang hak dalam hal memberikan penyuluhan mengenai tanah baik status, hak atas tanah, tata guna tanah, dan fungsi sosial hak atas tanah sehingga dapat berpartisipasi lebih baik dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.