

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH
GUNA PROYEK PEMBANGUNAN WADUK JATIBARANG
DI KOTA SEMARANG**



TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Untuk Memperoleh Derajat Sarjana S2**

**Oleh :
TRI ANDARI DAHLAN, SH
NIM: B4B005242**

**MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2007**

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH
GUNA PROYEK PEMBANGUNAN WADUK JATIBARANG
DI KOTA SEMARANG**

**Disusun Oleh:
TRI ANDARI DAHLAN, SH
NIM: B4B005242**

**Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal 21 Agustus 2007
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima**

Mengetahui

Pembimbing Utama

**Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan**

**ANA SILVIANA, S.H.,MHum.
NIP. 132 046 692**

**H. MULYADI, S.H.,M.S.
NIP.130 529 429**

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 pada suatu perguruan tinggi dan/atau lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, Agustus 2007

Pembuat Pernyataan

TRI ANDARI DAHLAN, S.H.
NIM.B4B.005.242

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

**“Kesuksesan adalah rahmat dari Allah SWT, karenanya sesibuk apapun kegiatanmu, ibadah tetap yang utama sebagai tanda rasa syukurmu”
(Pesan Ibunda tercinta di hari ulang tahunku ke-18, 4 Juni 2001)**

**”Bahagiakanlah kedua orangtuamu
sebanyak mungkin kau mampu
semasa mereka masih ada diantara kamu.
Penyesalan tak terhingga kemudian bagi seorang anak
apabila masa itu telah lewat
dan mereka tiada lagi di dekatmu”**

*Kepada Allah SWT, syukur hamba kepada-Mu
yang telah menjaga hamba dan orang-orang yang hamba sayangi,
menemani hamba dalam sedih dan senang.*

*Kupersembahkan salah satu karya kecilku ini
kepada Ayah dan Bunda tercinta,
dalam usaha ananda membalas semua pengorbanan dan kasih sayang
yang kalian berikan, meski ananda tahu, ananda tidak mungkin dapat
membalasnya meski hanya sepersejuta bagian saja.*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr.wb.

Syukur Alhamdulillah dan iringan sholawat adalah ungkapan terindah yang senantiasa menyeruak sesaat setelah kerja keras terselesaikan. Perasaan syukur akan beragam karunia yang terus mengalir menyertai selesainya penulisan ilmiah dalam bentuk tesis dengan judul **“Pelaksanaan Pengadaan Tanah Guna Proyek Pembangunan Waduk Jatibarang Di Kota Semarang”**.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini, penulis tidak mungkin dapat bekerja sendiri, akan tetapi tidak terlepas dari bimbingan, bantuan dan dorongan berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini teriring ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis haturkan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, M.S.,Med.Sp.And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak H. Mulyadi, S.H.,M.S., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Yunanto, S.H.,MHum., selaku Sekretaris I Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak H. Budi Ispriyarso, S.H.,MHum., selaku Sekretaris II Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
5. Ibu Ana Silviana, S.H.,MHum., selaku Dosen Pembimbing atas segala kesabaran, perhatian, saran, ilmu, waktu dan tenaga yang ibu luangkan untuk

membimbing, mengarahkan dan membenarkan setiap langkah yang kurang tepat dalam penyusunan tesis ini;

6. Guru Besar dan Dosen Pengajar yang telah memberikan ilmu selama penulis berada di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang sehingga penulis dapat menjadi manusia yang lebih baik dan berguna;
7. Seluruh staf pengajaran (akademik) atas bantuan selama menempuh ilmu di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
8. Bapak Ir. Nugroho Joko Purwanto MT, selaku Kepala Seksi Pengairan dan Sumber Daya Air Dinas Pekerjaan Umum Kota Semarang (Pembantu Pengguna Anggaran Pembangunan Waduk Jatibarang) atas izin, informasi dan kemudahan dalam melaksanakan penelitian;
9. Bapak Sri Hartanto,S.T., selaku Kepala Koordinator Lapangan Pengukuran dan Identifikasi, atas informasi, waktu dan kemudahan dalam melaksanakan penelitian;
10. Keluarga besar tercinta: Papa. Mama, Gaek, Kak Iqbal, Kak Alek, Mbak Linda, terima kasih atas doa, dorongan semangat, perhatian, kasih sayang dan juga “gangguan-gangguan” yang menyenangkan dari kedua keponakan kecilku Kia dan Ola, kalian semua adalah harta karunku;
11. Widi “Mamo” Andana S.E., yang tidak pernah jalan mendahuluiku, yang tidak pernah berjalan dibelakang membuntuti, tetapi selalu berjalan di sampingku dan selalu menjadi penghibur dan penyemangatku yang tulus di saat suka dan duka;

12. Rekan-rekan di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro angkatan 2005, terima kasih atas kebersamaan yang kita jalin selama ini. Berkat kalian kehidupan kampus tak pernah membosankan. Persahabatan adalah cara Tuhan untuk mengurus kita;

13. Serta berbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu dalam kesempatan ini.

Atas segala bantuan yang telah diberikan, penulis tidak dapat memberikan imbalan apapun kecuali rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak. Semoga kebaikan-kebaikan yang telah penulis terima mendapat berkah dan balasan yang melimpah dari Allah SWT.

Akhir kata, seperti kata pepatah “Tak ada gading yang tak retak”, maka demikianlah pula tesis ini. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritik dari berbagai pihak untuk kesempurnaan tesis ini. Semoga penyusunan tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Wassalamu’alaikum wr.wb.

Semarang, Agustus 2007

Penulis

TRI ANDARI DAHLAN, S.H.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
ABSTRAK	xix
ABSTRACT	xx
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2. Permasalahan	7
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Kegunaan Penelitian	8
1.5. Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Pemilikan dan Penguasaan Hak Atas Tanah	12

2.1.1. Pengertian Pemilikan dan Penguasaan Hak Atas Tanah.....	12
2.1.2. Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah	14
2.1.3. Larangan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah.....	16
2.1.4. Batasan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah	17
2.2. Hak Atas Tanah Mempunyai Fungsi Sosial.....	18
2.3. Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan	23
2.3.1. Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	23
2.3.1.1.Pengertian Pengadaan Tanah.....	23
2.3.1.2.Ketentuan Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	24
2.3.1.3.Pengertian Kepentingan Umum.....	27
2.3.1.4.Cara-Cara dan Proses Pengadaan Tanah.....	31
2.3.1.5.Panitia Pengadaan Tanah	33
2.3.1.6.Azas Musyawarah dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah	36
2.3.1.7.Pemberian Ganti Kerugian Kepada Bekas Pemegang Hak Atas Tanah	38
2.3.2. Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Pihak Swasta	41
2.3.2.1.Pengertian Perolehan Tanah.....	42
2.3.2.2.Cara-Cara dan Proses Pengadaan Tanah.....	44

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Metode Pendekatan	52
3.2. Spesifikasi Penelitian	53
3.3. Metode Populasi dan Sampling.....	53
3.3.1. Populasi	53
3.3.2. Sample	54
3.4. Metode Pengumpulan Data	55
3.5. Metode Analisis Data.....	58

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang	59
4.1.1. Permohonan Instansi Pemerintah Mengenai Penetapan Lokasi Pembangunan Waduk Jatibarang.....	65
4.1.2. Deskripsi Eksisting Lokasi Proyek Pembangunan Waduk Jatibarang	69
4.1.2.1.Letak Lokasi Proyek Pembangunan Waduk Jatibarang	69
4.1.2.2.Karakteristik Biofisik Lokasi Proyek Pembangunan Waduk Jatibarang.....	71
4.1.2.3.Kondisi Sosial Warga di Lingkungan Area Proyek Pembangunan Waduk Jatibarang	72
4.1.3. Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Guna Kepentingan Umum di Kota Semarang.....	74

4.1.4. Penyuluhan dan Sosialisasi Rencana Pembebasan Lahan Guna Pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang.	79
4.1.4.1.Sumber Informasi Rencana Pembuatan Waduk Jatibarang	81
4.1.4.2.Sikap Warga Terkena Dampak (WTD) Terhadap Pembangunan Waduk Jatibarang	83
4.1.4.3.Aspirasi Warga Terkena Dampak (WTD) Terhadap Kompensasi yang Diinginkan	86
4.1.5. Penetapan Batas Lokasi Pembangunan Waduk Jatibarang.	92
4.1.6. Inventarisasi Aset Warga Terkena Dampak Pembangunan Waduk Jatibarang	94
4.1.6.1.Warga Terkena Dampak (WTD) Langsung di Area Proyek	94
4.1.6.2.Luas Kepemilikan Lahan	95
4.1.6.3.Status Kepemilikan Lahan	96
4.1.6.4.Distribusi Luas Kepemilikan Lahan Terkena Dampak Proyek Waduk Jatibarang	98
4.1.6.5.Perhitungan Biaya Kompensasi Kepada Warga Terkena Dampak	102
4.2. Dampak Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pemilik Tanah dan Kebijakan Pemulihan Keadaan Pasca Pelaksanaan Pengadaan Tanah	103

4.3. Hambatan yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Dan Upaya Mengatasinya	113
---	-----

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan	117
5.2. Saran	119

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1	Jangka Waktu Izin Lokasi 45
Tabel 2.2	Tata Cara Perolehan Hak Atas Tanah Oleh Pihak Swasta/Perusahaan 46
Tabel 4.1	Tata Guna Lahan Kelurahan di Lokasi Waduk Jatibarang . 71
Tabel 4.2	Jumlah dan Tingkat Pendidikan Penduduk Kelurahan di Lokasi Waduk Jatibarang 72
Tabel 4.3	Mata Pencaharian Penduduk Kelurahan di Lokasi Waduk Jatibarang..... 73
Tabel 4.4	Susunan Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Guna Kepentingan Umum di Kota Semarang 74
Tabel 4.5	Daftar Anggota Tim Identifikasi Guna Pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang 78
Tabel 4.6	Sumber Informasi Rencana Pembuatan Waduk Jatibarang. 82
Tabel 4.7	Sikap Warga Terkena Dampak Terhadap Rencana Pembangunan Waduk Jatibarang 84
Tabel 4.8	Jenis Kompensasi Lahan dan Tanaman yang Diinginkan Warga Terkena Dampak Waduk Jatibarang..... 86

Tabel 4.9	Alasan Kompensasi Pembebasan Lahan Berupa Uang Yang Diinginkan Warga Terkena Dampak Waduk Jatibarang.....	87
Tabel 4.10	Alasan Kompensasi Penggantian Tanaman Berupa Uang Yang Diinginkan Warga Terkena Dampak Waduk Jatibarang.....	88
Tabel 4.11	Perkiraan Harga Lahan Sawah Yang Diinginkan Warga Terkena Dampak Waduk Jatibarang	90
Tabel 4.12	Perkiraan Harga Lahan Tegalan Yang Diinginkan Warga Terkena Dampak Waduk Jatibarang	92
Tabel 4.13	Jumlah Warga dan Luas Lahan Terkena Dampak Waduk Jatibarang.....	95
Tabel 4.14	Jumlah Warga dan Luas Lahan Terkena Dampak Waduk Jatibarang.....	96
Tabel 4.15	Status Lahan Sawah Terkena Dampak Waduk Jatibarang..	97
Tabel 4.16	Status Lahan Tegalan Terkena Dampak Waduk Jatibarang	98
Tabel 4.17	Distribusi Luas Pemilikan Lahan Sawah Warga Terkena Dampak Waduk Jatibarang.....	99
Tabel 4.18	Distribusi Luas Lahan Sawah Yang Terkena Dampak Waduk Jatibarang	99
Tabel 4.19	Distribusi Luas Pemilikan Lahan Tegalan Warga Terkena Dampak Waduk Jatibarang.....	100

Tabel 4.20	Distribusi Luas Lahan Tegalan Yang Terkena Dampak Waduk Jatibarang	102
Tabel 4.21	Perhitungan Anggaran Kompensasi Lahan dan Tanaman di Waduk Jatibarang	103
Tabel 4.22	Program Pemulihan Pendapatan Warga Terkena Dampak Pembangunan Waduk Jatibarang Yang Direncanakan Pemerintah.....	112

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 4.1 Bagan Prosedur Pengadaan Tanah	64
Gambar 4.2 Rencana Pembebasan Tanah (<i>Land Acquisition</i>) Proyek Waduk Jatibarang.....	70
Gambar 4.3 Penyuluhan dan Sosialisasi Rencana Pembebasan Lahan Guna Pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang.....	80

DAFTAR LAMPIRAN

- LAMPIRAN A : Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- LAMPIRAN B : Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- LAMPIRAN C : Keputusan Walikota Semarang Nomor 593/224 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Waduk Jatibarang, Normalisasi Banjir Kanal Barat dan Drainase Perkotaan Seluas ± 223,58 HA Terletak di Kelurahan Kandri, Kelurahan Jatirejo Kecamatan Gunung Pati dan Kelurahan Kedungpane, Kelurahan Jatibarang Kecamatan Mijen Di Kota Semarang.
- LAMPIRAN D : Keputusan Walikota Semarang Nomor 590.05/40 Tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang
- LAMPIRAN E : Keputusan Pembantu Pengguna Anggaran DPU Kota Semarang Nomor 590/01261
- LAMPIRAN F : Daftar Warga Terkena Dampak (WTD) Proyek Pembangunan Waduk Jatibarang

LAMPIRAN G : Photograph Record

LAMPIRAN H : Susunan Tim LARAP

ABSTRAK

Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pengadaan tanah guna kepentingan umum dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah. Pengadaan tanah guna kepentingan umum diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 juncto Nomor 65 Tahun 2006. Pelaksanaan pengadaan tanah merupakan persoalan yang kompleks karena terdapat berbagai tahapan dan proses yang harus dilalui serta adanya kepentingan pihak-pihak yang saling bertentangan. Hal inilah yang akan dikupas dalam bentuk sebuah penulisan tesis yang berjudul Pelaksanaan Pengadaan Tanah Guna Proyek Pembangunan Waduk Jatibarang Di Kota Semarang dengan tujuan untuk mengetahui proses, dampak bagi pemilik tanah dan hambatan yang dihadapi serta cara mengatasinya dalam pelaksanaan pengadaan tanah guna proyek pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris yang berarti bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut ilmu Hukum dan peraturan-peraturan tertulis di samping melakukan penelitian langsung terhadap responden dan narasumber di lapangan dengan tujuan untuk mengumpulkan data yang objektif dan konkret. Penelitian ini menggunakan metode non random purposive sampling dalam menentukan sample sedangkan spesifikasi penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Data – data yang telah diperoleh dianalisis dengan metode deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengadaan tanah guna pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang dilaksanakan di 4 (empat) kelurahan yaitu Kelurahan Kedungpane, Jatibarang, Jatirejo dan Kandri. Tahapan yang telah dilaksanakan adalah permohonan, penetapan lokasi, pembentukan Panitia Pengadaan Tanah, penyuluhan (sosialisasi) sedangkan yang hingga saat ini masih berlangsung adalah tahap inventarisasi asset. Dampak yang paling dirasakan oleh Warga Terkena Dampak khususnya pemilik lahan dan petani penggarap adalah kehilangan mata pencaharian. Untuk memulihkan penghasilan Warga Terkena Dampak pemerintah telah menyusun program tindak lanjut yang integratif. Hambatan-hambatan yang dihadapi oleh Panitia Pengadaaan Tanah dan Pemerintah berupa hambatan waktu, dana dan operasional. Sedangkan Warga Terkena Dampak kesulitan untuk mendapatkan informasi yang dapat diatasi dengan meningkatkan frekuensi tatap muka antara warga dengan panitia pengadaan tanah.

Berdasarkan hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa pengadaan tanah guna pembangunan Waduk Jatibarang berjalan dengan tertib dan lancar sesuai dengan peraturan meskipun terdapat hambatan-hambatan di dalamnya.

Kata Kunci : *Pengadaan Tanah, Pembangunan, Waduk Jatibarang*

ABSTRACT

Land Acquisition is every activity to get land by giving indemnation or compensation to people who discharging or over handling their land, building, crop and objects related to land. Land Acquisition of public interest's development executed by Land Acquisition Committee. Land Acquisition of public interest usage arranged in Republic Indonesia Presidential Decree Number 36 Year 2005 juncto Number 65 year 2006 regarding Land Acquisition for Public Interest's Development. Execution of Land Acquisition is a complex problem because there are various steps and proses which must be passed by and existence of several party's interest that contra to each other. This point will be pared in the form of a thesis entitled Execution of Land Acquisition For Jatibarang Dam Development Project in Semarang as a mean to know process, impact for project affected people, hindrances and the way to overcome it in execution of Land Acquisition For Jatibarang Dam Development Project in Semarang.

Approach method utilized in this research is juridical empiric method meaning that this research evaluated from the aspect of Law science and written regulations beside doing direct research to responder and guest speaker in field as a mean to collect concrete and objective data. Non random purposive sampling is used in this research to point on the quantity off samples. While specification utilized in this research is analytical descriptive by using primary data and secondary data. The collected data were analysed by using Quality Descriptive method.

Result of research refers that execution of land acquisition for Jatibarang dam development project in Semarang is executed in 4 (four) sub-district that are Kedungpane, Jatibarang, Jatirejo and Kandri. Steps which have been executed are applying a request for location, stipulating of location, forming Land Acquisition Committee, counselling (socialization). The existing finite still taking place is asset stocktaking phase. The most impact that felt by project affected people especially owner of farm and yeoman was losing of living. To cure production of project affected people, government has compiled integratif follow-up program. Resistances faced by Land Acquisition Committee and the Government in the form of time, fund and operational resistance while resistance mostly faced by project affected people is difficulty in getting information which is can be faced by increasing the minute of public hearing quantity

Based on research result can pulled conclusion that execution of Land Acquisition For Jatibarang Dam Development Project in Semarang City runs with order and fluent as according to regulation though there are resistances in it.

Keyword : *Land Acquisition, Development, Jatibarang Dam*

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Permasalahan

Kota Semarang sebagai Ibu Kota Propinsi Jawa Tengah dengan jumlah penduduk 1.380.000 jiwa pada tahun 2005¹, saat ini sedang tumbuh menjadi sebuah kota metropolitan. Namun demikian Kota Semarang dan sekitarnya setiap tahun mengalami banjir dan genangan dimusim hujan, sementara kebutuhan air bersih menjadi sulit terpenuhi saat musim kemarau.

Banjir besar (bandang) pernah terjadi pada awal tahun 1990, karena meluapnya Kali Garang dan sungai-sungai lain yang ada di Kota Semarang sehingga menewaskan 47 orang, merobohkan 25 rumah, merusak 15 fasilitas umum dan kerugian sebesar Rp 8,5 milyar (pada saat itu), sampai saat ini belum teratasi secara komprehensif.² Hal ini sangat ironis karena Kota Semarang adalah Ibu Kota Propinsi Jawa Tengah yang terletak pada lokasi yang sangat strategis baik dalam konstelasi regional maupun sub regional. Kota Semarang merupakan titik simpul atau *transit point regional* yang menjadikan Kota Semarang terus berkembang sebagai simpul jasa dan distribusi serta gerbang menuju wilayah lain. Menurut RTRWN (Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional) maupun RTRWP (Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi) Jawa Tengah, Semarang ditetapkan

¹ Data Badan Statistik Kota Semarang, *Jumlah Penduduk Kota Semarang Tahun 2005-2006*.

² <http://www.kompas.co.id/design> by KCM generated 7 April 2005, 14 Januari 2007.

sebagai pusat kawasan andalan KEDUNGSEPUR (Kendal-Demak-Ungaran-Semarang-Purwodadi), sedang tumbuh ditandai dengan adanya :³

1. Perpanjangan landas pacu Pelabuhan Udara Ahmad Yani;
2. Dibukanya penerbangan langsung ke luar negeri;
3. Rencana pembangunan jalur jalan kereta api “*double track*” Semarang-Jakarta;
4. Pembangunan Pelabuhan Tanjung Emas dengan diresmikannya terminal kontainer baru beberapa waktu lalu;
5. Rencana pembangunan jalan tol JOGLOSEMAR (Yogyakarta-Solo-Semarang).
6. Diadakannya Program Semarang Pesona Asia pada bulan Agustus 2007.

Pembangunan-pembangunan di atas dapat dipastikan merupakan stimulan pembangunan ekonomi di seluruh wilayah Propinsi Jawa Tengah yang berupa pembangunan industri manufaktur, perdagangan, jasa pariwisata, agrobisnis, dan lain-lain yang pada akhirnya membuka lapangan kerja yang sangat besar dikemudian hari bagi penduduk Jawa Tengah pada umumnya dan Kota Semarang pada khususnya.

Pemerintah Kota Semarang telah menetapkan satu paket agenda kegiatan yang menjadi prioritas saat ini antara lain mengatasi banjir tahunan dan seratus tahunan, memperbaiki sistim drainase Kota Semarang dan meningkatkan pengadaan air minum warga Kota Semarang atau lebih spesifiknya yaitu

³ <http://www.suaramerdeka.co.id/design>, *Metamorfosis Wajah Kota Semarang*, generated 2 Januari 2007.

membangun Waduk Jatibarang, normalisasi Kali Garang/Banjir Kanal Barat dan memperbaiki sistim drainase Kota Semarang.

Pembangunan waduk, normalisasi kali dan perbaikan drainase tersebut dilakukan untuk memenuhi fasilitas kebutuhan/kepentingan umum sebagai bagian dari upaya penyediaan infrastruktur yang sangat dibutuhkan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan memperbaiki daya saing ekonomi nasional, yang sudah lama terabaikan akibat krisis moneter yang terjadi beberapa tahun yang lalu. Proses penyediaan kebutuhan fasilitas publik itu terkadang diiringi dengan proses pengadaan tanah di lokasi fasilitas yang akan disediakan atau dibangun. Untuk menjaga proses pengadaan tanah dilakukan secara transparan dan menghormati hak-hak yang sah atas tanah, Pemerintah menerbitkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan diundangkannya Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang telah disempurnakan dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Perpres Nomor 65 Tahun 2006 mengamanatkan perhatian yang lebih besar kepada pemegang hak yang sah atas tanah untuk mendapatkan keadilan atas ganti rugi, sekaligus menjaga keseimbangan antara penghormatan hak atas tanah serta

kebutuhan pembangunan kepentingan umum yang jauh lebih luas manfaatnya.

Perpres ini memuat empat prinsip utama yaitu:⁴

1. Kepastian atas terselenggaranya proses pembangunan;
2. Keterbukaan publik dalam proses pembangunan untuk kepentingan umum;
3. Penghormatan hak atas tanah; dan
4. Keadilan bagi yang menyerahkan atau melepaskan hak atas tanah bagi kepentingan umum.

Tanah merupakan bagian yang sangat penting dan tidak terpisahkan dari kebutuhan manusia. Hak Atas Tanah merupakan hak terpenting dan yang paling pokok dalam kegiatan pembangunan di mana masyarakat mempunyai sistim dan pemilikan hak atas tanahnya.

Persoalan perolehan tanah milik penduduk atau masyarakat untuk keperluan pembangunan guna kepentingan umum menjadi suatu persoalan yang kontroversial dalam hukum pertanahan karena di satu sisi tuntutan pembangunan sarana dan fasilitas umum semakin mendesak sangat membutuhkan tanah sebagai media pelaksanaannya, namun di sisi lain persediaan tanah sudah mulai terasa sulit karena sebagian besar dari warga masyarakat memerlukan juga tanah tersebut sebagai tempat pemukiman dan tempat mata pencahariannya. Ada berbagai kepentingan terlihat saling bertentangan antara satu dengan lainnya berkenaan dengan perolehan tanah dalam pembangunan tersebut.

Pelaksanaan pengadaan tanah terutama guna pembangunan yang memerlukan tanah yang sangat luas di mana terdapat berbagai jenis status tanah

⁴ <http://www.ekon.go.id/v2> Menko Perekonomian, Powered by Pacific Link, www.pacific.net.id
Generated: 16 February, 2007, 13:01

membutuhkan kecermatan dari Panitia Pengadaan Tanah untuk memperoleh tanah-tanah tersebut. Bilamana tanah yang akan dipergunakan untuk keperluan pembangunan tersebut diambil begitu saja tanpa didasari ketentuan hukum yang sah maka jelas ada penindasan terhadap hak asasi warga masyarakat yang seharusnya jangan sampai terjadi dalam negara yang menganut prinsip “*Rule of Law*” di mana dalam negara yang menganut prinsip tersebut segala perbuatan harus didasarkan atas hukum yang berlaku tidak terkecuali perbuatan yang dilakukan oleh Pemerintah, akan tetapi bila tanah yang diperlukan tidak dapat diperoleh oleh Pemerintah maka usaha-usaha pembangunan akan terhambat.

Masalah tanah adalah masalah yang sensitif, maka dalam proses pengadaan tanah pihak Pemerintah harus bersikap hati-hati, luwes dan bijaksana dalam penyelesaiannya. Perlu diadakan pendekatan yang dapat diterima dan dimengerti masyarakat serta ditanamkan pengertian kepada masyarakat bahwa tanah mempunyai fungsi sosial seperti yang ditegaskan Pasal 6 UUPA. Ketentuan pasal 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 antara dua kepentingan tersebut diharapkan dapat tercapai ketertiban dan kesejahteraan seluruh rakyat.⁵

Peran masyarakat dalam pelaksanaan pembangunan untuk dapat bekerjasama dengan Pemerintah dalam kedudukan seimbang di atas dapat menjadi

⁵ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung :Alumni, 1984), hal 21

suatu keadaan yang tidak seimbang manakala proses kerjasama Pemerintah dengan masyarakat tidak tercapai. Hal tersebut diatur dalam 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 Undang-Undang”.

Pembangunan sarana kepentingan umum sebagaimana yang telah diagendakan oleh Pemerintah Kota Semarang di atas, yang telah terealisasi sebagian adalah pembangunan Waduk Jatibarang. Langkah awal yang harus ditempuh untuk membangun waduk tersebut adalah menyediakan lahan/tanah sebagai media pembangunan melalui pengadaan tanah sejak tahun 2005 yang hingga saat ini pelaksanaannya masih berlangsung.

Pelaksanaan pengadaan tanah seringkali diwarnai dengan adanya hambatan akibat tidak adanya kesepakatan mengenai harga antara panitia pengadaan tanah dengan masyarakat pemegang hak atas tanah. Hal ini terjadi karena Panitia Pengadaan Tanah menawarkan dengan harga yang lebih rendah sedangkan masyarakat menawarkan harga tanah yang sangat tinggi. Apabila kesepakatan mengenai harga ganti rugi belum juga tercapai sampai dengan tahap musyawarah dengan Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I, sedangkan lokasi pembangunan proyek tidak dapat dipindahkan maka diajukan permohonan kepada Presiden melalui lembaga Pencabutan Hak sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Di Atasnya.

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa masalah pengadaan tanah bukanlah persoalan yang sederhana akan tetapi merupakan persoalan yang kompleks karena terdapat berbagai kepentingan yang saling bertentangan, tahapan dan proses yang harus dilakukan, sehingga hal-hal tersebut di ataslah yang melatarbelakangi penulisan tesis dengan mengambil judul : PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH GUNA PROYEK PEMBANGUNAN WADUK JATIBARANG DI KOTA SEMARANG

12. Permasalahan

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan dalam latar belakang masalah di atas, maka dirumuskan beberapa permasalahan yang hendak diteliti sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah guna proyek pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang ?
2. Apakah dampak dari pelaksanaan pengadaan tanah bagi pemilik tanah yang terkena proyek pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang?
3. Apa saja hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah guna proyek pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang tersebut dan bagaimana cara mengatasinya ?

13. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah guna proyek pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui dampak pelaksanaan pengadaan tanah bagi pemilik tanah yang terkena dampak proyek pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang.
3. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah guna proyek pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang tersebut dan bagaimana cara mengatasinya

1.4. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan yang diharapkan dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Akademis/Teoritis
 - a. Bagi ilmu pengetahuan sebagai masukan bagi ilmu pengetahuan pada umumnya dan Hukum Agraria pada khususnya, tentunya yang menyangkut aspek hukum pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan guna kepentingan umum.
 - b. Bagi sivitas akademika Universitas Diponegoro pada umumnya dan Program Magister Kenotariatan pada khususnya dapat mengetahui gambaran mengenai proses pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan guna kepentingan umum, mengetahui jawaban atas masalah yang diteliti, sehingga penelitian ini berguna untuk membuka cakrawala

pemikiran dan pengetahuan baru yang dikemudian hari dapat menjadi dasar serta landasan untuk penelitian lebih lanjut.

2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi pembangunan negara dan bangsa sebagai masukan kepada Pemerintah, terutama sebagai bahan studi banding bagi Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan guna kepentingan umum dari segi yuridis, teknis maupun proseduralnya.
- b. Bagi Masyarakat penelitian ini dapat memberikan gambaran mengenai pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan guna kepentingan umum yang selama ini sangat jarang disinggung dalam pergaulan masyarakat.

1.5. Sistematika penulisan

Sistematika penulisan yang dipergunakan dalam menyusun tesis ini bertujuan untuk memudahkan dalam mengikuti bahasan dan menelaah isi tesis ini. Penyusunan tesis ini dibagi dalam beberapa bab, dimana antara bab yang satu dengan yang lain saling terkait dan saling berhubungan. Untuk lebih jelasnya, sistematika tesis ini disusun sebagai berikut :

Bab I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan menjadi lima sub judul yaitu Latar Belakang Masalah, Permasalahan, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian serta Sistematika Penulisan.

Bab II: TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan menjadi tiga sub judul yaitu Pemilikan dan Penguasaan Hak Atas Tanah, Hak Atas Tanah Mempunyai Fungsi Sosial dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan.

Bab III: METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang metode penelitian yang dipergunakan yang diuraikan menjadi lima sub judul yaitu Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Metode Populasi dan Penentuan Sampel, Metode Pengumpulan Data dan Metode Analisis Data.

Bab IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi hasil dan pembahasan penelitian yang terdiri dari tiga sub judul yaitu Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang, Dampak Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pemilik Tanah dan Kebijakan Pemulihan Keadaan Pasca Pelaksanaan Pengadaan Tanah serta Hambatan yang Dihadapi dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Upaya Mengatasinya.

Bab V: PENUTUP

Bab ini terdiri dari dua sub judul yaitu kesimpulan dan saran. Penulis mengambil kesimpulan berdasarkan hasil penelitian baik penelitian kepustakaan maupun penelitian di lapangan. Saran yang diajukan penulis berisi harapan-harapan yang dapat dijadikan bahan pemikiran bagi semua pihak.

Selanjutnya dalam penulisan ini disajikan ringkasan (abstraks), daftar pustaka dan lampiran-lampiran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pemilikan dan Penguasaan Hak Atas Tanah

2.1.1. Pengertian Pemilikan dan Penguasaan Hak Atas Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan Hak Atas Tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar, tetapi wewenang penggunaannya diperluas hingga meliputi sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.⁶

Pemilikan Hak Atas Tanah mengandung pengertian suatu hubungan hukum antara pemegang Hak Atas Tanah dengan tanah yang dimilikinya berdasarkan peraturan yang berlaku yang memberikan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang dimilikinya baik secara langsung maupun melalui suatu kuasa yang diberikan kepada pihak lain. Pemilikan lebih kuat kedudukannya daripada penguasaan karena pada umumnya pihak yang memiliki benda juga menguasai benda tersebut baik secara fisik maupun yuridis.

Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksananya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, (Jakarta:Penerbit Djambatan, 2003) hal: 18.

fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, akan tetapi pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain. Misalnya apabila tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa menguasainya secara fisik atau tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya berhak untuk menuntut diserahkannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya. Dalam Hukum Tanah dikenal juga penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Kreditor pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang menjadi agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap ada pada yang memiliki tanah yang bersangkutan.

Sejarah Hukum Agraria di Indonesia menunjukkan ada dua fase penerapan Hukum Agraria yang membawa pengaruh pada pemilikan dan penguasaan tanah. Marihot Pahala Siahaan menerangkan tentang fase penerapan hukum agraria sebagai berikut: " Kedua fase ini dibatasi oleh suatu titik waktu, yaitu tanggal 24 September 1960 yang merupakan saat diundangkan dan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasanya disingkat UUPA. Fase pertama adalah masa sebelum diundangkannya UUPA sedangkan fase kedua adalah masa berlakunya UUPA sampai sekarang".⁷

⁷ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori & Praktek*, Divisi Buku Perguruan Tinggi, (Jakarta :PT. Raja Grafindo Persada, 2003), .hal : 129

Fase sebelum berlakunya UUPA di Indonesia berlaku Hukum Agraria Adat yang diperuntukkan bagi penduduk Indonesia asli atau pribumi yang tunduk pada Hukum Adat, dan Hukum Agraria Barat yang diperuntukkan bagi penduduk Indonesia yang tunduk pada Hukum Perdata Barat (golongan Eropa dan Timur Asing). Hukum Agraria Adat mengenal Hak Atas Tanah yang meliputi Hak Ulayat, Hak Milik Adat yang diakui berdasarkan ketentuan ketentuan Hukum Adat. Hukum Agraria Barat melahirkan Hak Atas Tanah seperti Hak Eigendom, Hak Opstal, Hak Erfpacht, Hak Gebruik dan sebagainya.

Dualisme hukum yang dialami bangsa Indonesia baru dapat diakhiri dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tanggal 24 September 1960. Dengan berlakunya UUPA maka hanya ada satu Hukum Agraria Nasional yang berlaku di Indonesia. Demikian pula Hak Atas Tanahnya, dikonversi dengan Hak Atas Tanah berdasarkan UUPA. Hak Atas Tanah yang dimiliki oleh orang atau badan hukum sebelum berlakunya UUPA dikonversi sesuai dengan Hak Atas Tanah yang diatur dalam UUPA.

2.1.2. Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, Hak Atas Tanah memberi kewenangan kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah yang dihaki, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya. Ini merupakan kewenangan umum, artinya merupakan isi tiap Hak Atas Tanah.

Selain kewenangan, Hak Atas Tanah juga berisikan kewajiban-kewajiban. Pada umumnya dapat disimpulkan bahwa selain memberikan kewenangan untuk

mempergunakan tanah yang dihaki, seperti halnya dalam Hukum Adat, Hak Atas Tanah dalam Hukum Tanah Nasional juga meletakkan kewajiban untuk menggunakan dan memelihara potensi tanah yang bersangkutan. Dalam UUPA kewajiban-kewajiban tersebut yang bersifat umum artinya berlaku terhadap setiap Hak Atas Tanah, diatur dalam:

- a. Pasal 6 yang menyatakan 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 manfaat bagi kepentingan masyarakat dan Negara.
- b. Pasal 15 tentang kewajiban memelihara tanah yang dihaki. Pasal 15 menentukan bahwa memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah rusaknya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonominya lemah. Memang seharusnya tanah dipelihara dengan baik agar bertambah subur dan dicegah rusaknya. Kesuburan tanah mudah berkurang dan tanah pun mudah menjadi rusak jika penggunaannya tidak teratur, padahal seluruh kehidupan manusia di bumi ini menurut para ahli tergantung pada kehidupan lapisan bumi yang tebalnya tidak lebih dari 20 (duapuluh) sentimeter saja.
- c. Pasal 10 khusus mengenai tanah pertanian, yaitu kewajiban bagi pihak yang mempunyai untuk mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif.

Selain apa yang ditentukan dalam pasal-pasal di atas, dalam menghadapi kasus-kasus konkrit perlu diperhatikan juga kewajiban-kewajiban yang secara khusus dicantumkan dalam surat keputusan pemberian haknya atau dalam surat perjanjiannya serta dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.13. Larangan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah juga berisi larangan-larangan yang harus diperhatikan oleh pemegang Hak Atas Tanah yaitu:

- a. Larangan menguasai tanah melampaui batas sebagaimana diatur dalam Pasal 7 dan Pasal 17 UUPA. Pasal 7 menetapkan bahwa untuk tidak merugikan kepentingan umum maka kepemilikan tanah dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan. Ketentuan pasal tersebut bertujuan untuk mengakhiri dan mencegah bertumpuknya tanah di tangan golongan-golongan dan orang-orang tertentu saja. Larangan Pasal 7 tersebut bukan hanya pemilikan tanah yang melampaui batas tetapi juga penguasaannya. Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 7 tersebut perlu diadakan penetapan batas maksimum tanah yang boleh dikuasai seseorang atau keluarganya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 17 bahwa dalam waktu yang singkat perlu diatur luas maksimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak oleh satu keluarga atau badan hukum dan tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum tersebut akan diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan.

- b. Larangan pemilikan tanah secara *absentee*. Pada pokoknya dilarang kepemilikan tanah pertanian oleh orang yang bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanahnya. Larangan tersebut tidak berlaku terhadap pemilik yang bertempat tinggal di kecamatan yang berbatasan dengan kecamatan tempat letak tanah yang bersangkutan, asal jarak antara tempat tinggal pemilik dan tanahnya menurut pertimbangan masih memungkinkan untuk mengerjakan tanah tersebut secara efisien.
- c. Larangan pemecahan pemilikan tanah pertanian. Dalam Pasal 9 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 dijumpai ketentuan yang bertujuan untuk mencegah pemecahan pemilikan tanah-tanah pertanian menjadi bagian-bagian yang kurang dari 2 (dua) hektar, dengan mengadakan pembatasan terhadap pemindahan Hak Milik atas tanah-tanah pertanian.

2.1.4. Batasan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah memberi kewenangan kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah yang dihaki, ini yang merupakan kewenangan umum, artinya merupakan isi tiap Hak Atas Tanah. Kewenangan inipun ada pembatasannya.

Pembatasan yang bersifat umum misalnya adalah bahwa dalam menggunakan tanah yang bersangkutan termasuk tubuh bumi, air serta ruang yang ada di atasnya hanyalah sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA atau peraturan hukum lain yang lebih tinggi contohnya jika akan membuat ruang bawah tanah yang akan mempergunakan bagian tubuh bumi haruslah disesuaikan

dengan kepentingan langsung pemilik tanah sehingga penggunaan tubuh bumi tersebut tidak terlampau jauh. Penggunaan wewenang tersebut tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pihak lain atau mengganggu pihak lain. Dalam hubungan ini dikenal apa yang disebut “ajaran penyalahgunaan hak”.

Pembatasan dalam menggunakan hak tersebut dapat pula terletak pada sifat dari haknya sendiri, contohnya Hak Guna Usaha yang memberikan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Ketentuan-ketentuan khusus yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah juga merupakan pembatasan kewenangan penggunaan tanah yang bersangkutan.

22. Hak Atas Tanah Mempunyai Fungsi Sosial

Pasal-pasal UUPA yang menyebutkan ada dan macam dari Hak Atas Tanah adalah Pasal 4 ayat (1) dan (2), Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53. Pasal 4 ayat (1) dan (2) menyatakan:

Ayat (1) “Atas dasar Hak Menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Ayat (2) Hak-Hak Atas Tanah yang dimaksud dalam Pasal 1 ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”

Tidak jelas apa yang dimaksudkan dengan “peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi” dari UUPA sebagai Undang-Undang. Mungkin Penetapan Majelis

Permusyawarahan Rakyat atau mungkin juga Penetapan Presiden, yang pada waktu disusunnya UUPA dianggap dan diterima sebagai bentuk peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya dari Undang-Undang.⁸

Hak-Hak Atas Tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 4 di atas ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) antara lain:

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

Hak-Hak Atas Tanah yang sifatnya sementara diatur dalam Pasal 53 yang berbunyi:

- (1) *“Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.*
- (2) *Ketentuan dalam Pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini”.*

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksaaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, (Jakarta:Penerbit Djambatan, 2003) hal: 286.

Pasal-pasal UUPA mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah telah dilengkapi dengan ketentuan pelaksana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang mulai berlaku tanggal 17 Juni 1996 (LN 1996-58;TLN 3643).

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, politik, psikologi dan lain sebagainya sehingga dalam penyelesaian masalah ini bukan hanya khusus memperhatikan aspek yuridisnya tapi juga harus memperhatikan aspek kehidupan lainnya supaya penyelesaian persoalan tersebut tidak berkembang menjadi suatu kesalahan yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat.⁹

Pasal 6 UUPA dimuat suatu pernyataan penting mengenai Hak Atas Tanah, yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan Hak-Hak Atas Tanah menurut konsepsi yang mendasari Hukum Tanah Nasional.¹⁰ Pasal 6 tersebut berbunyi sebagai berikut: “Semua Hak Atas Tanah mempunyai fungsi sosial”. Tidak hanya Hak Milik saja tetapi 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 manfaat bagi kepentingan masyarakat dan negara. Hal tersebut

⁹ Abdurrahman, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, (Bandung :PT Citra Aditya Bakti, 1994), hal 5

¹⁰ *Opcit*, hal 299

ditegaskan dalam penjelasan umum fungsi sosial Hak Atas Tanah apapun yang ada pada seseorang, tidak dapat dibenarkan bahwa tanah tersebut akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesehatan dan kebahagiaan bagi yang mempunyai 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 dimaksud dalam Pasal 6 UUPA mengandung beberapa prinsip keutamaan antara lain:¹¹

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 Atas Tanah mewajibkan pemegang hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya, artinya

¹¹ *Implementasi Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Badan Pertanahan Nasional, 2006.

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 hanya dibebankan kepada pemiliknya/pemegang Hak Atas Tanah yang bersangkutan melainkan juga beban setiap orang, badan hukum/instansi yang mempunyai suatu hubungan dengan tanah.

Hukum Tanah Barat (Eropa) juga mengenal rumusan bahwa hak-hak perorangan mempunyai fungsi sosial. Rumusan itupun mengandung arti bahwa hak-hak perorangan bukan hanya berisikan wewenang melainkan sekaligus juga kewajiban untuk melaksanakannya.

Meskipun dalam teori disebut dengan kata-kata yang sama dan ada pula kemiripan pada isinya, sifat kebersamaan pada hak-hak perorangan dalam konsepsi Hukum Tanah Nasional adalah sifat asli, sifat bawaan yang hakiki. Sedangkan fungsi sosial dalam konsepsi Hukum Barat merupakan sesuatu yang timbul dikemudian hari, dalam rangka dan sebagai hasil pemikiran kembali mengenai hubungan individu dan masyarakat yaitu yang semula berpangkal pada konsep liberal-individualistik semata-mata, kemudian mengalami proses "*vermaatschap pelijking*" atau sosialisasi. Dalam konsep Hukum Barat, pengertian fungsi sosial pada hakikatnya berupa pengurangan atau pembatasan kebebasan individu bagi kepentingan bersama. Sebaliknya konsep fungsi sosial dalam Hukum Adat dan Hukum Tanah Nasional merupakan bagian dari alam pikiran asli orang Indonesia yaitu bahwa manusia Indonesia adalah manusia

pribadi sekaligus makhluk sosial yang mengusahakan terwujudnya keseimbangan, keserasian dan keselarasan antara kepentingan pribadi dan kepentingan bersama.¹²

23. Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan

23.1. Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

23.1.1. Pengertian Pengadaan Tanah

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

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tersebut disempurnakan dengan diundangkannya Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang menurut ketentuan dalam Pasal 1 pengertian Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Dari dua pengertian pengadaan tanah di atas terlihat adanya perbedaan yaitu dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 disebutkan tentang pencabutan

¹²Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, (Jakarta:Penerbit Djambatan, 2003) , hal 305.

Hak Atas Tanah, sedangkan dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tidak disebutkan. Sehingga pengertian tanah untuk kepentingan umum adalah kegiatan mendapatkan tanah melalui pelepasan atau penyerahan Hak Atas Tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah dengan cara memberikan ganti rugi yang layak.

2.3.1.2. Ketentuan Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah pada dasarnya merupakan suatu usaha menyediakan tanah dalam rangka pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan. Ada beberapa ketentuan hukum yang mendasari proses dan pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)
 - a. Pasal 14 ayat (1) dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3), Pasal 9 ayat (2), Pasal 10 ayat (1) dan (2), Pemerintah membuat rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:
 1. Untuk keperluan negara;
 2. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
 3. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;

4. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
 5. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.
- b. Pasal 18 menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari seluruh rakyat, Hak-Hak Atas Tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.
2. Beberapa Peraturan Menteri Dalam Negeri, antara lain:
- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
 - b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta.
 - c. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Di Wilayah Kecamatan.
- Ketiga Peraturan Menteri Dalam Negeri di atas dinyatakan tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya:
3. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dinyatakan tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya:

4. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang telah disempurnakan oleh:
5. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo Nomor 65 Tahun 2006 hanya mengatur mekanisme pengadaan tanah dan tidak digunakan untuk melakukan pencabutan Hak Atas Tanah yang pada hakikatnya merupakan substansi undang-undang.
6. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1994 ini masih digunakan sebagai pedoman pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum karena hingga saat ini belum ada peraturan pelaksana dari Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.
7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya. Jika keadaan mengharuskan dilakukannya pencabutan Hak Atas Tanah maka Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo Nomor 65 Tahun 2006 tidak lagi dapat diterapkan dan langkah berikutnya adalah dengan menggunakan instrumen Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 dan peraturan pelaksanaannya.

8. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya
9. Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya

23.13.Pengertian Kepentingan Umum

Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara.¹³ Prinsip-Prinsip Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo Nomor 65 Tahun 2006 antara lain:¹⁴

1. Terjaminnya hak-hak masyarakat atas tanah.
2. Terhindarnya masyarakat dari proses spekulasi tanah.
3. Terjaminnya perolehan tanah untuk kepentingan umum.

Kriteria kepentingan umum menurut Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 adalah sebagai berikut:

1. Dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
2. Dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah daerah

¹³ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta:Sinar Grafika, 1988), hal:40

¹⁴ *Implementasi Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Badan Pertanahan Nasional, 2006

Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 menentukan bahwa pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah meliputi:

1. Jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
2. Waduk, bendungan, bendungan irigasi, dan bangunan pengairan lainnya;
3. Rumah Sakit Umum dan Pusat-Pusat Kesehatan Masyarakat;
4. Pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal;
5. Peribadatan;
6. Pendidikan atau sekolah;
7. Pasar umum;
8. Fasilitas pemakaman umum;
9. Fasilitas keselamatan umum;
10. Pos dan telekomunikasi;
11. Sarana olah raga;
12. Stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana pendukungnya;
13. Kantor Pemerintah, Pemerintah Daerah, perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa, dan atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa;
14. Fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;
15. Lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan;

16. Rumah susun sederhana;
17. Tempat pembuangan sampah;
18. Cagar alam dan cagar budaya;
19. Pertamanan;
20. Panti sosial;
21. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Ketentuan Pasal 5 di atas diubah dengan adanya Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 sehingga jenis-jenis Kepentingan Umum meliputi:

1. Jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah atau pun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
2. Waduk, bendungan, bendungan irigasi, dan bangunan pengairan lainnya;
3. Pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal;
4. Fasilitas pembuangan sampah;
5. Fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana;
6. Cagar alam dan cagar budaya;
7. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.;

Berdasarkan kedua ketentuan hukum di atas terlihat bahwa dalam Peraturan Nomor 65 Tahun 2006 bidang-bidang yang termasuk kriteria kepentingan umum lebih sedikit dan menyempit dibandingkan dengan yang tercantum dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005.

Kriteria kepentingan umum yang tidak termasuk atau dihilangkan dalam menurut Peraturan Nomor 65 Tahun 2006 yang terdapat dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 adalah sebanyak 14 bidang yaitu antara lain: Rumah Sakit Umum dan pusat-pusat kesehatan masyarakat, peribadatan, pendidikan atau sekolah, pasar umum, fasilitas pemakaman umum, pos dan telekomunikasi, sarana olah raga, stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana pendukungnya, Kantor Pemerintah, Pemerintah Daerah, perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa, dan atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa, fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya, lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan, rumah susun sederhana, pertamanan dan panti sosial. Bidang-bidang tersebut tidak dikategorikan ke dalam kriteria kepentingan umum karena satu dan beberapa sebab di antaranya orientasi atau tujuan dari dibangun atau diadakannya bidang-bidang tersebut tidak lagi semata untuk kepentingan umum atau kesejahteraan rakyat saja melainkan ada unsur mencari keuntungan (*profit orientation*) di dalamnya. Contohnya rumah sakit dan sarana pendidikan yang tujuan semulanya mengarah kepada segi sosial dan kemanusiaan yang tentunya tidak mengharapkan suatu tujuan ekonomi tertentu, namun sekarang banyak sekali dijumpai lembaga-lembaga rumah sakit dan pendidikan yang bersaing menjual kualitas pelayanan dengan menawarkan sejumlah nominal tertentu sebagai kompensasinya, semakin baik kualitas yang diberikan semakin mahal harga yang harus dibayar. Jelas sekali bukan kepentingan dari masyarakat yang diutamakan tapi lebih kepada "konsep

berbisnis” yang menguntungkan pihak pengelola rumah sakit dan lembaga pendidikan tersebut bahkan tidak sedikit masyarakat yang tidak dapat menerima pelayanan jasa dari rumah sakit atau lembaga pendidikan tertentu karena alasan finansial.

23.14. Cara- Cara dan Proses Pengadaan Tanah

Menurut Pasal 2 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo Nomor 65 Tahun 2006 Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan Hak Atas Tanah.

Pelepasan atau penyerahan Hak Atas Tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang Hak Atas Tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah adalah perseorangan, badan hukum, lembaga, unit usaha yang mempunyai hak penguasaan atas tanah dan/atau bangunan serta tanaman yang ada di atas tanah.

Secara sistematis mekanisme proses pengadaan tanah adalah sebagai berikut:¹⁵

1. Penyusunan rencana pembangunan oleh pihak yang memerlukan tanah;
2. Penetapan lokasi pembangunan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur (untuk DKI);

¹⁵ *Implementasi Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Badan Pertanahan Nasional, 2006

3. Membentuk Panitia Pengadaan Tanah;
4. Perintah kerja kepada Panitia Pengadaan Tanah;
5. Penyuluhan kepada pemangku kepentingan sekaligus observasi bentuk dan besarnya ganti rugi;
6. Inventarisasi status hukum dan dokumen aset yang akan dilepaskan untuk kepentingan umum;
7. Penunjukan lembaga independen untuk menaksir Hak Atas Tanah yang akan dibebaskan;
8. Penunjukan tim penilai bangunan dan/atau;
9. Pengumuman daftar tanah, bangunan dan tanaman serta benda-benda yang ada di atasnya;
10. Pengesahan daftar tanah, bangunan dan tanaman serta benda-benda yang ada di atasnya;
11. Pelaksanaan musyawarah untuk bersepakat mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi;
12. Penetapan bentuk dan besarnya ganti rugi oleh Panitia Pengadaan Tanah;
13. Pembayaran ganti rugi oleh pihak yang memerlukan tanah kepada pemegang hak;
14. Pemberkasan dokumen oleh Panitia Pengadaan Tanah;
15. Pengajuan permohonan Hak Atas Tanah oleh pihak yang memerlukan tanah;
16. Pelaksanaan konstruksi fisik oleh pihak yang memerlukan tanah.

23.15.Panitia Pengadaan Tanah

Pasal 6 ayat (1), (2), (3) dan (4) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 menentukan adanya Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/kota dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Bupati/Walikota atau Gubernur (untuk DKI). Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten/kota dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah Propinsi yang dibentuk oleh Gubernur sedangkan Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah propinsi atau lebih dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas unsur Pemerintah dan unsur Pemerintah Daerah terkait. Susunan keanggotaan panitia terdiri atas unsur perangkat daerah terkait dan unsur Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 6 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 menentukan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I. Panitia Pengadaan Tanah dibentuk di setiap Kabupaten atau Kotamadya Tingkat II. Pengadaan tanah berkenaan dengan tanah yang terletak di dua wilayah Kabupaten/Kotamadya atau lebih dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah tingkat Propinsi yang diketahui atau dibentuk oleh Gubernur Kepala Tingkat I yang bersangkutan yang susunan keanggotaannya sejauh mungkin mewakili instansi-instansi yang terkait di Tingkat Propinsi dan Daerah Tingkat II yang bersangkutan.

Susunan Panitia Pengadaan Tanah di Tingkat Kabupaten atau Kotamadya sebagaimana tercantum dalam Pasal 7 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 adalah sebagai berikut:

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 Bangunan sebagai anggota;
4. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan sebagai anggota;
5. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian sebagai anggota;
6. Camat yang wilayahnya meliputi bidang tanah di mana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung sebagai anggota;
7. Lurah/Kepala Desa yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung sebagai anggota;
8. Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Pemerintahan atau Kepala Bagian Pemerintahan pada Kantor Bupati/Walikota/Kepala Daerah sebagai Sekretaris I bukan anggota;
9. Kepala Seksi pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai Sekretaris II bukan anggota;

Pasal 7 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo Nomor 65 Tahun 2006 menerangkan beberapa Tugas Panitia Pengadaan Tanah antara lain:

1. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepas atau diserahkan;
2. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan/diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
3. Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan/diserahkan;
4. Memberikan penjelasan/penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang Hak Atas Tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak, maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang Hak Atas Tanah;
5. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang Hak Atas Tanah dan instansi Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
6. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang Hak Atas Tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
7. Membuat berita acara pelepasan/penyerahan Hak Atas Tanah;
8. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

23.1.6. Azas Musyawarah dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Menurut Pasal 1 angka 10 musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.

Pasal 8 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 menentukan bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai:

- a. pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut;
- b. bentuk dan besarnya ganti rugi.

Musyawarah dilakukan di tempat yang ditentukan dalam surat undangan. Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang Hak Atas Tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah bersama panitia pengadaan tanah, dan instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah. Dalam hal jumlah pemegang Hak Atas Tanah tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, maka musyawarah dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah dan Instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah dengan wakil-wakil yang ditunjuk di antara dan oleh para pemegang Hak Atas Tanah, yang sekaligus bertindak selaku kuasa mereka.

Penunjukan wakil atau kuasa dari para pemegang hak harus dilakukan secara tertulis, bermaterai cukup yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah atau surat penunjukan/kuasa yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Musyawarah dipimpin oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah. Musyawarah yang membuahkan kesepakatan, Panitia Pengadaan Tanah menerbitkan Keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi.

Musyawarah dibatasi waktu 120 (seratus duapuluh) hari sejak tanggal undangan pertama dalam hal lokasi tidak dapat dialihkan/dipindahkan secara teknis ke lokasi lain. Apabila setelah diadakan musyawarah tidak tercapai kesepakatan, Panitia Pengadaan Tanah menetapkan besarnya ganti rugi dan menitipkan ganti rugi uang kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan setempat. Dengan dititipkannya ganti rugi uang kepada Pengadilan Negeri setempat tidak berarti Pihak Pemerintah dapat mengambil tanah (pengadaan tanah tetap dilaksanakan) dari pemegang haknya yang sah, akan tetapi harus menunggu hingga adanya Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia untuk pelaksanaan pencabutan hak, tentu saja pelaksanaan pencabutan hak ini harus didahului dulu dengan tahapan dan proses yang panjang antara para pemegang/pemilik Hak Atas Tanah dengan Walikota/Bupati hingga Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.

Apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi, maka Panitia Pengadaan Tanah juga harus menitipkan uang ganti rugi kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan, misalnya suatu bidang tanah dalam sengketa masih dalam proses

penyelesaian di pengadilan yang belum dapat ditentukan/ditetapkan siapa pemegang haknya yang sah yang akan menerima ganti rugi uang atas tanahnya tersebut.

23.1.7.Pemberian Ganti Kerugian Kepada Bekas Pemegang Hak Atas Tanah

Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau nonfisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah. Pasal 12 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 menentukan ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk Hak Atas Tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Sedangkan bentuk ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah menurut Pasal 13 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 berupa uang dan/atau tanah pengganti dan/atau pemukiman kembali dan/atau gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian dan/atau bentuk-bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pasal 14 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 menentukan bentuk ganti rugi Tanah Ulayat. Penggantian terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan Hak Ulayat, diberikan ganti rugi dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat. Menurut ketentuan Pasal 15 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo Nomor 65 Tahun 2006 yang menjadi Dasar Perhitungan Ganti Rugi:

1. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Independen;
2. Nilai jual bangunan, ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
3. Nilai jual tanaman ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang tanaman.

Dasar perhitungan ganti rugi lembaga/tim penilai harga tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur (DKI). Menurut ketentuan Pasal 16 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo Nomor 65 Tahun 2006 ganti rugi diserahkan langsung kepada:

1. Pemegang Hak Atas Tanah, atau yang berhak sesuai peraturan perundang-undangan;
2. Nadzir bagi Tanah Wakaf;
3. Dititipkan ke Pengadilan Negeri setempat dalam hal kepemilikan bersama, tetapi satu atau lebih tidak dapat ditemukan.

Mekanisme apabila terdapat keberatan atas besaran ganti rugi diatur dalam Pasal 17 yaitu:

1. Pemegang Hak Atas Tanah yang tidak menerima keputusan Panitia Pengadaan Tanah mengajukan keberatan ke Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangannya;

2. Bupati/Walikota, Gubernur atau Menteri Dalam Negeri mengupayakan penyelesaian dengan memperhatikan pendapat dan keinginan pemegang Hak Atas Tanah atau kuasanya;
3. Setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan yang bersangkutan Bupati/Walikota atau Gubernur menerbitkan keputusan:
 - a. Mengukuhkan keputusan Panitia Pengadaan Tanah
 - b. Mengubah keputusan Panitia Pengadaan Tanah

Apabila mekanisme penyelesaian oleh Bupati/Walikota, Gubernur atau Menteri Dalam Negeri tidak berhasil dan lokasi tidak dapat dipindahkan maka Kepala Daerah dapat mengusulkan penggunaan instrumen Pencabutan Hak Atas Tanah (UU No.20 Tahun 1961). Usul diajukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan tembusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia serta Menteri Dalam Negeri. Permohonan pencabutan hak tersebut oleh kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia disampaikan kepada Presiden Republik Indonesia setelah ditandatangani oleh Menteri yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Apabila masyarakat tetap tidak bersedia atau keberatan terhadap besarnya ganti rugi dapat menggunakan saluran upaya hukum yang diajukan ke Pengadilan Tinggi sebagai pengadilan pertama dan terakhir sebagaimana yang diatur dalam UU N0.20 Tahun 1961 jo PP N0. 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi.

2.3.2. Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan

Pihak Swasta

Sama hal dengan Pemerintah, pihak swasta juga membutuhkan tanah sebagai media menjalankan usahanya. Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo Nomor 65 Tahun 2006 pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Dalam Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan swasta tidak dikenal adanya pencabutan Hak Atas Tanah. Cara-cara di atas tentu saja harus diselaraskan dengan peruntukkan Hak Atas Tanah yang bersangkutan dan sesuai dengan Rancangan Umum atau Detil (*master plan*) dari kabupaten/kota yang bersangkutan, untuk itu harus ada izin lokasi yang diberikan kepada pihak swasta yang akan membangun agar kepentingannya tidak menimbulkan benturan baik sosial maupun ketertiban pembangunan kabupaten/kota itu sendiri. Mengenai pemberian izin lokasi kepada pihak swasta tersebut diatur lebih lanjut dalam Permeneg Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi dan apabila pihak swasta tersebut adalah perusahaan yang akan menanamkan atau menginvestasikan modal maka harus melihat pula ketentuan dalam Keputusan Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Hak Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.

Menurut Pasal 1 angka 1 Permeneg Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 Izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan atau pihak swasta untuk memperoleh tanah yang diperlukan guna menjalankan usahanya atau dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak. Izin Lokasi bertujuan untuk mengarahkan dan mengendalikan perusahaan-perusahaan dalam memperoleh tanah atau lokasi penanaman modal sebagai pelaksanaan penataan ruang dalam aspek pertanahannya. Di samping itu Izin Lokasi selain berfungsi sebagai upaya mengarahkan dan mengendalikan lokasi sebagaimana tersebut di atas, perlu diketahui bahwa perusahaan dalam memperoleh tanah (penguasaan tanah) harus pula memperhatikan kepentingan masyarakat banyak dan pemanfaatan serta penggunaannya harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku dan kemampuan fisik tanah yang bersangkutan.

Perusahaan adalah perseorangan atau badan hukum yang telah memperoleh izin untuk melakukan penanaman modal di Indonesia sesuai ketentuan yang berlaku. Izin Pemindahan/Peralihan Hak adalah izin yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dalam rangka peralihan atau pemindahan (jual-beli, tukar-menukar, pelepasan/penyerahan dan pembebanan Hak Atas Tanah).¹⁶

23.2.1. Pengertian Perolehan Tanah

Perolehan adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui permohonan atau pemindahan Hak Atas Tanah dengan memberikan ganti

¹⁶Sarjita, *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah*, (Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005), hal.66

kerugian kepada yang berhak atau pemegang haknya. Pelaksanaan perolehan tanah untuk kepentingan pihak swasta dapat ditempuh dengan mengingat:¹⁷

1. Status Hak Atas Tanah yang diperlukan. Status tanah di sini dapat dibedakan menjadi:
 - a. Tanah Negara yaitu tanah yang belum dilekati dengan sesuatu hak yang disebutkan dalam UUPA;
 - b. Tanah Hak yaitu tanah yang telah dipunyai oleh orang atau badan hukum dengan salah satu macam hak yang disebutkan dalam UUPA.
2. Status pihak yang memerlukan tanah. Status pihak yang memerlukan tanah dalam hal ini adalah pihak swasta atau pada umumnya perusahaan yang berbadan hukum. Perusahaan yang berbadan hukum tidak diperkenankan untuk memiliki dan/atau memperoleh Hak Atas Tanah yang berstatus Hak Milik.
3. Ada atau tidaknya kesediaan pemilik tanah untuk melepaskan Hak Atas Tanahnya. Pemilik Hak Atas Tanah yang tidak bersedia melepaskan Hak Atas Tanahnya tidak dapat dipaksa untuk melepaskan Hak Atas Tanahnya. Disini kedudukan pihak yang mempunyai tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah adalah seimbang. Tidak dikenal lembaga yang bersifat memaksa yaitu Pencabutan Hak sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undnag Nomor 20 Tahun 1961.

¹⁷*Ibid*, hal.43

2.3.2.2. Cara- Cara dan Proses Pengadaan Tanah

Pasal 2 ayat (2) Presiden Nomor 36 Tahun 2005 menentukan pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Perolehan Tanah bagi pihak swasta atau perusahaan yang telah memperoleh Izin Lokasi harus diselesaikan dalam jangka waktu Izin Lokasi. Apabila dalam Izin lokasi sebagaimana telah ditentukan dalam Surat Keputusan Pemberian Izin Lokasi, perolehan/pengadaan tanahnya belum selesai, maka dapat diperpanjang jangka waktunya selama 1 (satu) tahun apabila tanah yang telah diperoleh mencapai lebih dari 50% dari luas tanah yang ditunjuk dalam Izin Lokasi. Apabila perolehan tanah tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu Izin Lokasi berikut perpanjangannya maka perolehan tanah tidak dapat lagi dilakukan oleh pemegang Izin Lokasi dan terhadap bidang-bidang tanah yang telah diperoleh dilakukan tindakan antara lain tanah tersebut dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal dengan penyesuaian mengenai luas pembangunan, dengan ketentuan bahwa apabila diperlukan masih dapat dilaksanakan perolehan tanah sehingga diperoleh bidang tanah yang merupakan satu kesatuan bidang atau dapat pula tanah tersebut dilepaskan kepada perusahaan atau pihak lain yang memenuhi syarat. Untuk mengetahui jangka waktu Izin Lokasi dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 2.1
Jangka Waktu Izin Lokasi

No	Luasan Tanah	Jangka Waktu Izin Lokasi
1	Izin Lokasi seluas sampai dengan 25 Ha	Satu tahun
2	Izin Lokasi seluas lebih dari 25 Ha sampai dengan 50 Ha	Dua tahun
3	Izin Lokasi seluas lebih dari 50 Ha	Tiga tahun

Pengadaan tanah bagi perusahaan atau pihak swasta dalam rangka penanaman modal dilaksanakan dengan prinsip-prinsip sebagai berikut:¹⁸

1. Perolehan tanah hanya boleh dilaksanakan di areal yang telah ditetapkan di dalam Izin Lokasi;
2. Perolehan tanah dilaksanakan langsung antara perusahaan atau pihak swasta dengan pemilik atau pemegang Hak Atas Tanah;
3. Perolehan tanah dilaksanakan atas dasar kesepakatan antara pemegang Hak Atas Tanah dengan perusahaan atau pihak swasta yang memerlukan tanah;
4. Perolehan tanah dilakukan melalui pemindahan Hak Atas Tanah apabila tanah yang bersangkutan sudah dipunyai dengan Hak Atas Tanah yang sama jenisnya dengan Hak Atas Tanah yang diperlukan oleh pihak swasta atau perusahaan dalam menjalankan usahanya, dengan ketentuan bahwa perusahaan yang bersangkutan menghendaki, Hak Atas Tanah tersebut dapat juga dilepaskan untuk kemudian dimohon hak sesuai ketentuan yang berlaku;
5. Perolehan tanah ditempuh melalui pelepasan atau penyerahan Hak Atas Tanah, apabila tanah yang diperlukan oleh perusahaan atau pihak swasta

¹⁸ *Opcit*, hal.86

dipunyai dengan Hak Milik atau hak lain yang tidak sesuai dengan jenis hak yang diperlukan untuk menjalankan usahanya, dengan ketentuan jika diperlukan adalah tanah dengan Hak Guna Bangunan, maka apabila perusahaan atau pihak swasta yang bersangkutan menghendaki, perolehan tanahnya dapat dilakukan melalui pemindahan hak dengan mengubah Hak Atas Tanah tersebut menjadi Hak Guna Bangunan menurut ketentuan yang berlaku;

6. Dalam hal perolehan tanah dilakukan dengan pemindahan Hak Atas Tanah dengan terlebih dahulu mengubah hak yang bersangkutan menjadi Hak Guna Bangunan, maka untuk kepentingan para pihak, sebelum pembuatan Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan oleh PPAT, dapat dilakukan penguasaan tanah dengan membayar harga yang disepakati, yang dituangkan dalam suatu perjanjian yang dikenal dengan Akta Pengikatan Jual Beli.

Tata cara atau kegiatan perolehan tanah oleh pihak swasta atau perusahaan apabila ditampilkan dalam bentuk tabel akan nampak sebagai berikut:¹⁹

Tabel 2.2
Tata Cara Perolehan Hak Atas Tanah Oleh Pihak Swasta/Perusahaan

No	Cara Perolehan Hak Atas Tanah semula (pemegang hak)	Jenis hak yang diperlukan	Dasar perubahan hak/jangka waktu penyelesaian
1	a. Pemindahan/Hak Milik b. Perubahan diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat	HGB	a. Atas dasar permohonan dari pemegang hak atau kuasanya Hak Milik diubah menjadi HGB dengan jangka waktu tidak lebih dari 30 tahun yang berlaku sampai dengan tanggal 24 September tahun ketiga puluh, sejak tahun

¹⁹ *Ibid*, hal.87

	<p>dengan menyertakan sertipikat, atau jika belum bersertipikat dengan menyerahkan alat bukti yang diperlukan dalam mendaftarkan konversi Hak Milik</p>	<p>dikeluarkannya izin lokasi.</p> <p>b. Untuk HM yang sudah bersertipikat dalam waktu 3 hari setelah diterimanya permohonan, Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan SPS.</p> <p>c. Dalam waktu 7 hari sejak diterimanya bukti penyeteroran sesuai SPS, perubahan dari HM menjadi HGB dicatat dalam Buku Tanah HM dan Daftar Umum untuk selanjutnya dibuatkan Buku Tanah dan sertipikat baru sesuai ketentuan yang berlaku.</p> <p>d. Untuk HM yang belum bersertipikat, dalam waktu 10 hari kerja sejak diterimanya permohonan, Kepala Kantor Pertanahan menyelesaikan inventarisasi dan membuat pengumuman selama 60 hari. Jika dalam waktu 3 hari kerja selama pengumuman tidak ada keberatan mengenai hasil inventarisasi, maka Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan SPS. Kemudian dalam waktu 7 hari kerja setelah pemohon menyerahkan bukti SPS, dilakukan perubahan HM menjadi HGB dengan membuat Buku Tanah HGB dan Sertipikat HGB. Selanjutnya dilakukan pemindahan HGB di hadapan PPAT yang kemudian dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikatnya.</p> <p>e. Dalam pemindahan HGB kepada perusahaan tidak diperlukan Izin Pemindahan, Izin Pengeluaran dari objek Landreform dan izin atau fatwa lain yang</p>
--	---	--

			diperlukan.
2	a. Pemindahan Hak b. HGB	HGB	<p>a. Atas dasar permohonan pemegang hak diperpanjang masa berlakunya atau diperbaharui, sehingga masa berlakunya berakhir pada tanggal 24 Agustus tahun ketiga puluh sejak dikeluarkannya Izin Lokasi, dengan maksimum masa berlakunya tidak lebih dari 30 tahun . Diperpanjang jika masa berlakunya sejak 24 Agustus tahun ketiga puluh masa penambahannya kurang dari 20 tahun dan diperbaharui jika pada tanggal 24 Agustus tahun ketiga puluh sejak dikeluarkannya Izin Lokasi penambahan masa berlakunya lebih dari 20 tahun.</p> <p>b. Untuk perpanjangan atau pembaharuan diajukan oleh perusahaan yang bersangkutan sebagai pemegang Hak Atas Tanah kepada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan akta pemindahan yang dibuat PPAT.</p> <p>c. Dalam waktu 3 bulan hari kerja setelah diterimanya permohonan, Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan SPS. Dalam waktu 7 hari sejak pemohon menyerahkan bukti penyetoran SPS, maka peralihan HGB dicatat dalam Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya.</p>
3	a. Pemindahan Hak b. HGU	HGB	<p>a. Sda.</p> <p>b. Jika yang diperlukan untuk HGB hanya sebagian maka sebelum diajukan perubahan</p>

			<p>Hak Atas Tanah untuk bagian tersebut terlebih dahulu diterbitkan sertipikat pemisahan haknya.</p> <p>c. Untuk perubahan HGU menjadi HGB diperlukan izin Kepala BPN dan persetujuan Menteri Pertanian.</p> <p>d. Dalam waktu 3 hari kerja sejak diterimanya berkas permohonan, Kantor Pertanahan mengeluarkan SPS.</p> <p>e. Dalam waktu 7 hari kerja setelah pemohon menyampaikan bukti penyetoran SPS, perubahan HGU menjadi HGB dicatat pada Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya untuk selanjutnya dibuatkan Buku Tanah dan Sertipikat baru sesuai ketentuan yang berlaku.</p> <p>f. Selanjutnya dilakukan pemindahan HGB yang bersangkutan dengan akta PPAT dan dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikatnya.</p>
4	<p>a. Pemindahan Hak</p> <p>b. Hak Pakai</p>	HGB	<p>a. Sda</p> <p>b. Sda</p> <p>c. Sda</p> <p>d. Sda</p> <p>e. Sda</p> <p>f. Sda</p>
5	<p>a. Penyerahan/pelepasan Hak Atas Tanah</p> <p>b. HGU,HGB,HP</p>		<p>a. Dilakukan pembuatan Surat Pernyataan penyerahan atau pelepasan Hak Atas Tanah dibuat di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat.</p> <p>b. Apabila diperlukan sebelum dilaksanakan penyerahan atau pelepasan diadakan</p>

		<p>perjanjian kesediaan menyerahkan atau melepaskan Hak Atas Tanah. Perjanjian mana berisi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kesepakatan bahwa dengan menerima ganti kerugian, pemegang hak bersedia melepaskan tanah Hak Miliknya sehingga tanah menjadi Tanah Negara; 2. Melepaskan HGB, HGU atau Hak Pakainya kepada Negara sehingga tanahnya menjadi Tanah Negara. <p>c. Dalam waktu 7 hari setelah dibuat Surat Pernyataan Pelepasan atau Penyerahan, Kepala Kantor Pertanahan mencatat hapusnya Hak Atas Tanah dalam Buku Tanah dan sertifikatnya.</p> <p>d. Kemudian perusahaan atau swasta yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan sesuai PMNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 jo Nomor 9 Tahun 1999.</p>
--	--	--

BAB III

METODE PENELITIAN

Permasalahan yang dihadapi di dalam tesis ini adalah permasalahan hukum, dengan kekhususan bidang Hukum Agraria, sehingga penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum. Penelitian hukum adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu berdasarkan kepada aturan-aturan yang ada yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala atau fenomena hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka akan diadakan juga penelitian secara mendalam terhadap fakta-fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala tersebut, sehingga penelitian membawa hasil maksimal dan dapat dipertanggungjawabkan. Untuk keperluan itulah adanya suatu metode penelitian.

Metodelogi berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan ke” dan biasanya dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan sebagai suatu tipe penulisan yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian atau suatu tehnik yang umum bagi Ilmu pengetahuan, atau cara untuk melaksanakan suatu prosedur.²⁰

Penelitian pada dasarnya bertujuan untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu ilmu pengetahuan. Menemukan berarti berusaha untuk memperoleh sesuatu untuk mengisi kekosongan atau kekurangan.

²⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta, penerbit: UI Press, 1981), hal 5.

Mengembangkan berarti memperluas dan menggali lebih dalam sesuatu yang telah ada, dan menguji kebenaran merupakan perlakuan yang harus dilaksanakan untuk mencari jawaban yang pasti terhadap sesuatu yang ada dan masih diragukan kebenarannya. Sehubungan dengan penelitian tersebut Soerjono Soekanto menyatakan bahwa “Penelitian merupakan suatu kegiatan karya ilmiah yang berkaitan dengan analisis konstruksi yang dilaksanakan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu. Sistematis adalah berdasarkan suatu alasan sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu karangan tertentu”.²¹

Di dalam penulisan hukum ini, metode penelitian yang akan digunakan adalah sebagai berikut :

3.1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode *yuridis empiris*. Pendekatan yuridis dalam penelitian ini dimaksudkan bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut ilmu Hukum Agraria (*literatur*) dan peraturan-peraturan tertulis sebagai data sekunder. Metode yuridis atau dari segi hukum untuk mengetahui peraturan-peraturan yang berlaku, khususnya peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pelaksanaan pengadaan tanah guna proyek pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang

Sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan empiris yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan tentang bagaimana hubungan hukum dengan masyarakat dan faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan hukum

²¹ *Ibid*, hal 42

dalam masyarakat. Pendekatan ini dilaksanakan dengan mengadakan penelitian langsung dari responden dan narasumber di lapangan dengan tujuan untuk mengumpulkan data yang objektif, yang disebut sebagai data primer.

3.2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif analitis*. Deskriptif analitis adalah suatu cara atau prosedur memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan objek yang diteliti (orang, lembaga masyarakat, perusahaan, instansi dan lain-lain) sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual yang ada pada saat sekarang ini.

Dengan penelitian yang bersifat deskriptif analitis ini, dapat dianalisis dan disusun data-data yang terkumpul, sehingga dapat diambil suatu kesimpulan yang bersifat umum, serta memberikan suatu gambaran yang jelas mengenai pelaksanaan pengadaan tanah guna proyek pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang

3.3. Metode Populasi dan Sampling

3.3.1. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya²².

²² Sugiono, *Metode Penelitian Administrasi*, (Bandung, Alfabeta, 2001), hal 57

Definisi populasi (*universe*) dikemukakan oleh Ronny Hanitijo Soemitro adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti. Karena populasi biasanya sangat besar dan sangat luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu.²³ Sedangkan pengertian populasi menurut Masri Singarimbun adalah keseluruhan dari unit analisa yang ciri-cirinya akan diduga. Populasi dapat dibedakan pula antara populasi sampling dengan populasi sasaran²⁴.

Populasi dalam penelitian ini adalah para pemilik Hak Atas Tanah yang terkena pelaksanaan pengadaan tanah dan para aparat yang turut berperan dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut. Karena jumlah populasinya besar dan luas, maka tidak mungkin untuk meneliti populasi secara keseluruhan. Untuk itu dalam penelitian ini dilakukan dengan pengambilan sampel.

3.3.2. Sample

Cara menentukan sampel adalah *non random purposive sampling* yaitu teknik sampling yang tidak mendasarkan diri pada strata atau daerah, tetapi mendasarkan diri terhadap jumlah dan kesamaan antara subjek populasi yang satu dengan subjek populasi yang lain yang telah ditentukan. *Purposive sampling* dilakukan dengan cara mengambil subjek didasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini biasanya dipilih karena alasan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.²⁵ Biasanya yang dihubungi adalah subjek yang mudah untuk ditemui, sehingga

²³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta, Ghalia Indonesia, 1994), hal 44

²⁴ Masri Singarimbun, *Metode Penelitian Survei* (Jakarta :LP3ES, 1995), hal 152

²⁵ *Opcit*, hal 51

pengumpulan datanya mudah. Yang penting di sini adalah terpenuhinya kriteria dari sampel yang dapat mewakili keseluruhan populasi yang telah ditetapkan. Dalam penelitian ini sample yang diambil adalah:

- a. 20 (dua puluh) warga yang terkena dampak pelaksanaan pengadaan tanah sebagai wakil dari semua warga yang terkena dampak
- b. Panitia Pengadaan Tanah antara lain.
 1. Assisten Tata Praja Sekda Kota Semarang (atau yang mewakili);
 2. Kepala Bagian Pemerintahan Umum Setda Kota Semarang (atau yang mewakili);
 3. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Semarang;
 4. Pejabat Pembantu Pengguna Anggaran Pembangunan Waduk Jatibarang;
 5. Koordinator lapangan Tim Pengukur Lokasi Pembebasan Tanah
 6. pegawai Kantor Pertanahan;
- c. Kepala Bagian Hak Atas Tanah Badan Pertanahan Nasional Propinsi;
- d. Anggota Tim LARAP (Land Acquisition and Resettlement Action Plan);
- e. Pimpinan PT. Indah Karya Tbk selaku konsultan pembangunan.

3.4. Metode Pengumpulan Data

Data yang diperlukan sebagai berikut :

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan dari responden dan nara sumber untuk memperoleh pengetahuan tentang:
 1. Proses pelaksanaan pengadaan tanah guna proyek pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang

2. Keadaan sosial warga yang terkena dampak pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang.
3. Aspirasi warga yang terkena dampak pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang.
4. Hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah guna pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang

Data tersebut diperoleh melalui penelitian lapangan (*primer research*) dengan cara wawancara. Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi.²⁶ Tipe wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara tidak terarah (*non directive interview*) atau juga disebut “*free flowing interview*” yaitu wawancara yang dilakukan secara tidak berstruktur, tidak menggunakan daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu, pewawancara tidak memberikan pengarahan yang tajam tetapi diserahkan pada narasumber untuk memberikan penjelasan menurut kemauannya sendiri. Dengan tipe wawancara seperti ini lebih mendekati keadaan yang sebenarnya karena didasarkan atas spontanitas narasumber sehingga lebih mudah untuk mengidentifikasi masalah yang diajukan.

- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan mempelajari literatur dan peraturan perundangan yang berkaitan dengan objek penelitian. Data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*secunder research*) yang dilakukan

²⁶ *Ibid*, hal:59

guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada. Data sekunder di bidang hukum (dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya) dapat dibedakan menjadi:

1. Bahan-bahan hukum primer yang mempunyai kekuatan mengikat seperti: UUD 1945, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1994, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1999 tentang Ijin Lokasi dan lain-lain;
2. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, antara lain: buku-buku hukum khususnya Hukum Agraria mengenai pengadaan tanah, hasil penelitian dan hasil seminar mengenai pengadaan tanah, karya tulis, artikel dan lain-lain;

3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan primer dan bahan sekunder, misalnya: indeks kumulatif, data statistik, jurnal hukum, kamus Bahasa Inggris, kamus hukum dan lain-lain .

3.5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari lapangan maupun dari dari kepustakaan dianalisis secara kualitatif yaitu hanya mengambil data yang bersifat khusus dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Dengan demikian nantinya akan menghasilkan suatu uraian yang bersifat deskriptif kualitatif, yaitu dengan melukiskan kenyataan yang berlaku dan berkaitan dengan aspek-aspek hukum dalam pelaksanaan pengadaan tanah guna proyek pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang

Pengadaan Tanah bagi proyek pembangunan Waduk Jatibarang dilaksanakan dengan mengingat ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku baik secara nasional di seluruh Indonesia maupun regional yang hanya berlaku dalam lingkup Kota Semarang. Adapun dasar-dasar hukum yang digunakan sebagai acuan dalam bertindak adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Undang-Undang Republik Indonesia No. 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya;
3. Undang-Undang Republik Indonesia No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya;
4. Undang-Undang Republik Indonesia No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang;
5. Undang-Undang Republik Indonesia No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah;
6. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara;

7. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
8. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 16 Tahun 1976 tentang Perluasan Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang;
9. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal Daerah;
10. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 50 Tahun 1992 tentang Pembentukan Kecamatan di Wilayah Kabupaten-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;
11. Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
12. Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
13. Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
14. Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 44 Tahun 1999 tentang Teknik Penyusunan Peraturan Perundang-Undangan dan Bentuk Rancangan Undang Undang, Rancangan Peraturan Pemerintah dan Rancangan Keputusan Presiden;
15. Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan;

16. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota;
17. Keputusan Gubernur Jawa Tengah No. 92 Tahun 2003 tentang Standarisasi Biaya Kegiatan dan Honorarium, Biaya Pemeliharaan dan Standarisasi Harga Pengadaan Barang Kebutuhan Pemerintah Propinsi Jawa Tengah tahun 2004;
18. Peraturan Gubernur Propinsi Jawa Tengah No. 11 Tahun 2004 tentang Garis Sepadan;
19. Peraturan Pemerintah Daerah Kota Semarang No. 1 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (yang telah dimodifikasi dengan Peraturan Pemerintah Daerah Kota Semarang No. 5 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah tahun 2000 – 2010) ;
20. Peraturan Pemerintah Daerah Kota Semarang No. 7 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Semarang tahun 2000 – 2010;
21. Keputusan Walikota Semarang No. 590.05/40 Tahun 2005 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Kota Semarang.
22. Keputusan Walikota Semarang No. 593/224 Tahun 2005 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Waduk Jatibarang, Normalisasi Banjir Kanal Barat dan Drainase Perkotaan Seluas ± 223,58 Ha (Kurang Lebih Dua Ratus Duapuluh Tiga Koma Limapuluh Delapan Hektar) Terletak di Kelurahan Kandri, Kelurahan Jatirejo, Kecamatan Gunungpati dan Kelurahan Kedungpane, Kelurahan Jatibarang, Kecamatan Mijen Kota Semarang.

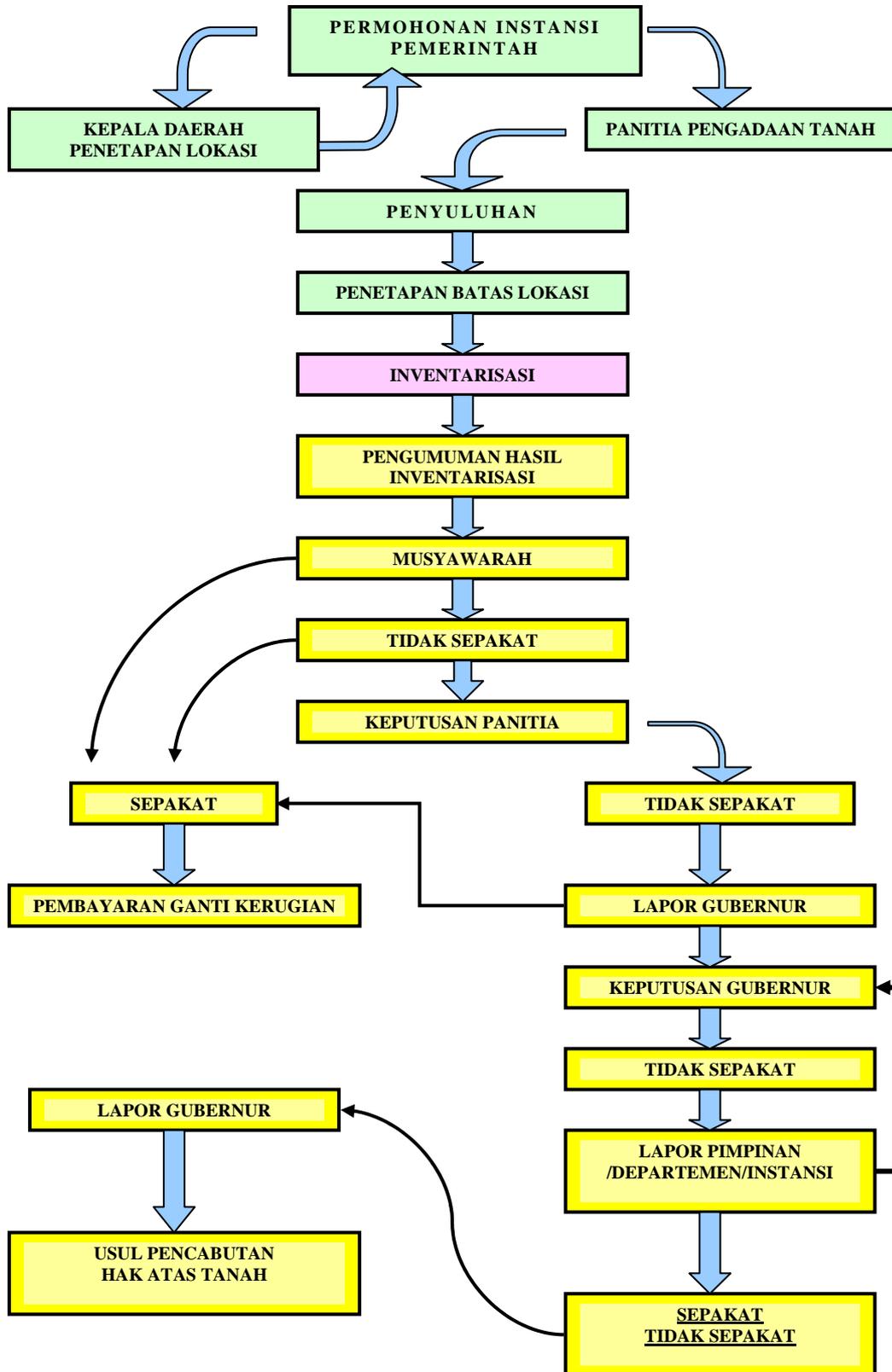
Tahapan pertama dari pelaksanaan pengadaan tanah adalah Permohonan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah guna pembangunan fasilitas umum untuk kepentingan masyarakat. Kepala Daerah dimana lokasi fasilitas umum akan dibangun menetapkan lokasi pembangunan serta Susunan Panitia Pengadaan Tanah dengan mengeluarkan Surat Keputusan. Langkah selanjutnya adalah melakukan penyuluhan atau pendekatan sosial (sosialisasi) kepada masyarakat yang hak atas tanah, bangunan dan/tanaman milik masyarakat tersebut akan menjadi sasaran atau objek dari pembebasan tanah agar maksud dan tujuan dari adanya pengadaan tanah ini dapat diterima dan tidak disalahartikan oleh masyarakat yang bersangkutan atau pihak-pihak lain yang akan mengambil keuntungan dengan adanya pelaksanaan pengadaan tanah ini. Kemudian dilakukan penetapan batas lokasi yang dilanjutkan dengan inventarisasi dari seluruh aset yang akan dibebaskan. Penetapan batas lokasi di sini adalah penetapan batas terluar dari seluruh total lahan yang akan dibebaskan, sehingga hanya meliputi lingkaran terluar saja dan belum diukur dan dihitung batas dan luas serta kepemilikan tiap-tiap persil tanah yang dimiliki oleh warga yang terkena dampak. Perhitungan batas dan luas secara lebih detil dilaksanakan pada proses inventarisasi. Setelah seluruh aset telah diinventarisasi, Panitia Pengadaan Tanah mengumumkan hasil inventarisasi kepada warga untuk mendapatkan kepastian dan kebenaran sekaligus memberi kesempatan bagi pihak yang merasa dirugikan apabila hasil inventarisasi terdapat hal-hal yang tidak tepat. Tahapan berikutnya diadakan musyawarah antara pihak Pemerintah dengan Warga Terkena Dampak mengenai besarnya ganti rugi. Dalam musyawarah dapat dicapai kesepakatan dan

dapat pula tidak tercapai kesepakatan. Apabila tercapai kata sepakat atau mufakat maka pembayaran ganti rugi yang besarnya telah disepakati tersebut segera dilaksanakan. Namun jika belum tercapai kata sepakat maka jalur yang ditempuh adalah melaporkan hal tersebut kepada Gubernur dan jika tetap belum tercapai kata sepakat maka hal ini dilaporkan kepada Pimpinan Departemen atau Instansi yang terkait dengan proyek yang bersangkutan. Jika terdapat kata sepakat maka pembayaran ganti rugi segera dilaksanakan, jika belum juga ada kesepakatan maka dimohonkan kepada Presiden untuk melaksanakan lembaga yang terakhir yaitu Lembaga Pencabutan Hak Atas Tanah yang sifatnya memaksa bagi warga yang tanahnya akan dicabut.

Pelaksanaan pengadaan tanah guna pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang hingga saat ini masih pada tahap inventarisasi aset warga, sehingga proses yang telah dilalui adalah proses permohonan, penetapan lokasi, pembentukan Panitia Pengadaan Tanah, penyuluhan (sosialisasi), penetapan batas lokasi dan sebagian dari tahap inventarisasi aset. Oleh karena itu pelaksanaan pengadaan tanah yang dibahas dalam tesis ini hanyalah mengenai proses yang telah dilewati tersebut.

Secara garis besar beberapa tahapan yang harus dilalui oleh Panitia Pengadaan Tanah dalam pelaksanaan pengadaan tanah dapat dilihat pada gambar bagan 4.1 di bawah ini.

Gambar 4.1
BAGAN PROSEDUR PENGADAAN TANAH



4.1.1. Permohonan Instansi Pemerintah Mengenai Penetapan Lokasi Pembangunan Waduk Jatibarang

Pada dasarnya pengertian mengenai Instansi Pemerintah yang dapat menjadi subjek (pemegang) Hak Atas Tanah adalah termasuk pula Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dan Bank-bank Pemerintah. Namun mengingat untuk BUMN (Undang-Undang nomor 19 Tahun 2003 meliputi sektor Persero dan Perum) dan BUMD (diatur dengan Peraturan Daerah) dan bank-bank Pemerintah berlaku prosedur dan tata cara tersendiri, maka instansi pemerintah di sini khusus meliputi:

- a. Lembaga Negara (MPR, DPR, MA, MK, BPK, Komisi, DPRD Propinsi, DPRD Kabupaten/Kota);
- b. Departemen/Kementerian Negara;
- c. Lembaga Pemerintah Non Departemen adalah Lembaga Pemerintah Pusat yang dibentuk untuk melaksanakan tugas pemerintahan tertentu dari Presiden. Lembaga Pemerintah Non Departemen ini terdiri dari: LAN, ANR, BKN, PERPUSNAS, BAPPENAS, BPS, BSN, BAPETEN, BATAN, BIN, LEMSANEG, BKKBN, LAPAN, BAKORSURTANAL, BPKP, BPN, LIPI, BPPT, BKM, BPOM, LEMHANAS, BMG.
- d. Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota.

Sejalan dengan pengertian Instansi Pemerintah di atas, maka barang milik/kekayaan negara dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu:

- a. Kekayaan negara yang dikelola oleh Pemerintah Pusat. Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal

dari perolehan lainnya yang sah (Pasal 1 butir 10 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara);

- b. Kekayaan negara yang dikelola oleh Pemerintah Daerah Otonom (Provinsi, Kabupaten/Kota). Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah;
- c. Kekayaan negara yang dipisahkan dan dikelola oleh BUMN dan BUMD.

Menurut Ketentuan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara disebutkan bahwa:

- a. Menteri yang berwenang untuk mengatur pengelolaan barang milik negara adalah Menteri Keuangan;
- b. Menteri/Pimpinan Lembaga adalah sebagai pengguna barang bagi kementerian negara/lembaga yang dipimpinnya;
- c. Kepala Kantor dalam lingkungan kementerian negara /lembaga adalah sebagai kuasa pengguna dalam lingkungan kantor yang bersangkutan.

Dengan demikian, dalam kaitannya dengan aset barang/kekayaan milik negara dibedakan 3 (tiga) pihak yang berkompeten yaitu Pengelola, Pengguna dan Kuasa Pengguna. Sementara itu terhadap barang/kekayaan Daerah ditetapkan bahwa Gubernur/Bupati/Walikota sebagai pihak yang menetapkan kebijakan pengelolaan barang milik daerah, Kepala Satuan Kerja Pengelola Keuangan Daerah melakukan pengawasan atas penyelenggaraan pengelolaan barang milik daerah, dan Kepala satuan Kerja Perangkat Daerah sebagai pengguna barang bagi satuan kerja perangkat daerah yang dipimpinnya. Tanah dan bangunan milik negara/pemerintah yang tidak dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan

tugas pokok dan fungsi instansi yang bersangkutan wajib diserahkan pemanfaatannya kepada Menteri Keuangan/Gubernur/Bupati/Walikota untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pemerintahan negara/daerah.

Apabila dilihat dari asal tanahnya, asset barang/kekayaan pemerintah dapat dikelompokkan menjadi:

a. Tanah Negara berdasarkan:

1. Stb. Tahun 1911 Nomor 110 Jo Stb. Tahun 1940 Nomor 430 tentang Penguasaan Benda-Benda Tidak Bergerak, Gedung-Gedung dan Lain-Lain Bangunan Milik Negara;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara;
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

b. Penguasaan tanah-tanah milik Perusahaan Belanda berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda;

c. Tanah-Tanah milik rakyat yang dapat diperoleh melalui:

1. Pembelian tanah untuk pemerintah melalui Bijblad 11372 jo 12476;
2. Pengadaan tanah menurut Keppres Nomor 55 Tahun 1993 jo Perpres Nomor 36 Tahun 2005 jo. Perpres Nomor 65 Tahun 2006.

d. Pelepasan hak secara cuma-cuma/sukarela oleh pemilik (pemegang Hak Atas Tanah) kepada negara yang dikenal dengan “hibah kepada Negara”;

e. Penguasaan secara historis dari Bala Tentara Jepang berdasarkan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor H.20/5/7 tanggal 9 Mei 1950 jis Nomor

40/25/13 tanggal 13 Mei 1953, yang menegaskan bahwa jangka waktu untuk mengajukan klaim kepada negara sampai akhir tahun 1953. Sesudah jangka waktu tersebut lampau maka klaim atau tuntutan tidak dapat dilayani lagi.²⁷

Permohonan penetapan lokasi guna pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang berdasarkan Surat Permohonan Gubernur Jawa Tengah Nomor 593/13/69 tanggal 11 Juli 2006 perihal Permohonan Penetapan Lokasi Pembangunan Waduk Jatibarang, Normalisasi Banjir Kanal Barat dan Drainase Perkotaan. Setelah diadakan penelitian dan peninjauan lokasi oleh Tim Koordinasi dan Tata Cara Pemberian Ijin Lokasi dalam rangka penanaman modal di Kota Semarang berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota (BWK) VIII (Kecamatan Gunungpati) dan Bagian Wilayah Kota (BWK) IX (Kecamatan Mijen) maka permohonan Gubernur Jawa Tengah dapat disetujui dan untuk melaksanakan maksud tersebut maka diterbitkan Keputusan Walikota Semarang Nomor 593/224 tanggal 29 Agustus 2006 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Waduk Jatibarang, Normalisasi Banjir Kanal Barat dan Drainase Perkotaan seluas $\pm 223,58$ Ha (kurang lebih duaratus duapuluh tiga koma limapuluh delapan hektar) terletak di Kelurahan Kandri, Kelurahan Jatirejo Kecamatan Gunungpati dan Kelurahan Kedungpane, Kelurahan Jatibarang Kecamatan Mijen Kota Semarang. Jika diperhatikan luas tanah yang dimohonkan dalam penetapan lokasi ($\pm 223,58$ Ha) lebih besar daripada jumlah luas lahan yang akan dibebaskan (189,35 Ha). Hal ini dimaksudkan apabila lahan yang akan dibebaskan berkembang dari rencana awal tidak perlu untuk mengajukan

²⁷ Sarjita, *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah*, (Yogyakarta, Penerbit: Tugu Jogja Pustaka, 2005), hal:41.

permohonan penetapan lokasi tambahan lagi. Pelaksanaan pengadaan tanah guna pembangunan Waduk Jatibarang, Normalisasi Banjir Kanal Barat dan Drainase Perkotaan harus sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku demi kelancaran dan mempunyai dasar atau alas hak yang kuat untuk bertindak.

4.1.2. Deskripsi Eksisting Lokasi Proyek Pembangunan Waduk Jatibarang

4.1.2.1. Letak Lokasi Proyek Pembangunan Waduk Jatibarang

Pembangunan Waduk Jatibarang meliputi lokasi tempat dimana waduk dibangun (*dam axis*), areal genangan, sabuk hijau (*green belt*) dan jalan penghubung (*access road*) yang terletak di 4 (empat) kelurahan dalam 2 (dua) kecamatan sebagai berikut:

1. Kelurahan Kedungpane : Kecamatan Mijen
2. Kelurahan Jatibarang : Kecamatan Mijen
3. Kelurahan Kandri : Kecamatan Gunungpati
4. Kelurahan Jatirejo : Kecamatan Gunungpati.

Dalam areal waduk khususnya di Kelurahan Kandri terdapat kawasan wisata “Goa Kreo”. Berdasarkan perhitungan para staff ahli genangan tertinggi tidak akan menggenangi objek utama kawasan wisata ini.²⁸

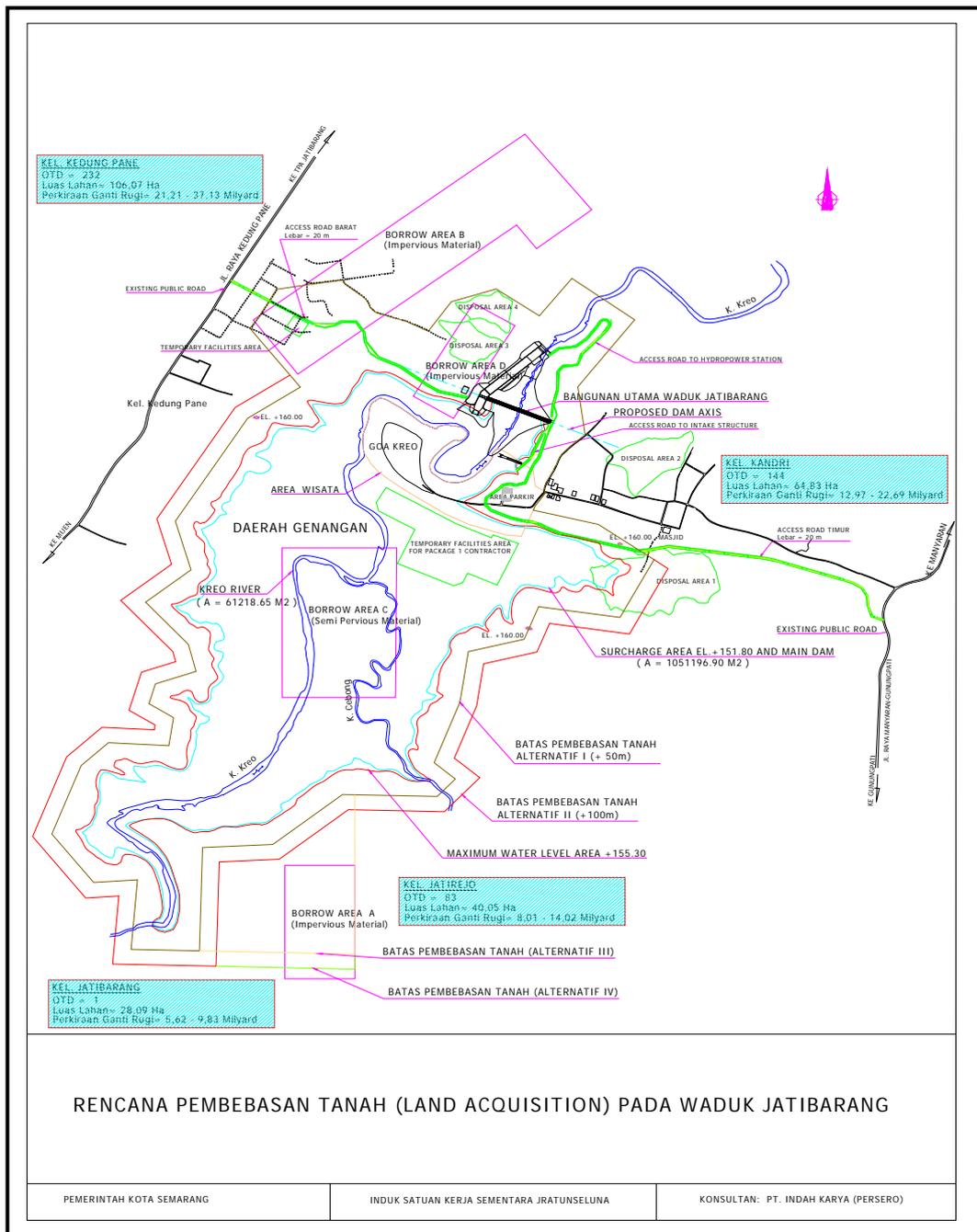
Sungai utama yang dibendung untuk keperluan Waduk Jatibarang adalah Kali Kreo. Waduk (*dam axis*) membendung Kali Kreo di Dusun Talun Kacang, Kelurahan Kandri Kecamatan Gunungpati atau tepatnya disebelah utara lokasi

²⁸ Sri Hartanto, Koordinator lapangan (Sub Tim) Panitia Pengadaan Tanah, *Wawancara*, Rabu, 21 Pebruari 2007

wisata Goa Kreo. Peta lokasi rencana Waduk Jatibarang adalah sebagaimana terlihat pada Gambar 4.2 di bawah:

Gambar 4.2

Rencana Pembebasan Tanah (*Land Acquisition*) Proyek Waduk Jatibarang



Sumber: Data LARAP, Tahun 2005

4.1.2.2. Karakteristik Biofisik Lokasi Proyek Pembangunan Waduk Jatibarang

Luas lahan keseluruhan di empat kelurahan adalah 1.303,67 Ha. Bagian terbesar dari Kelurahan Jatirejo, Kandri, Kedungpane dan Jatibarang merupakan lahan tegalan. Luas lahan tegalan di Kelurahan Jatirejo dan Kandri, masing-masing adalah 159,42 Ha dan 113,10 Ha, sedangkan lahan sawah adalah 62,50 Ha atau 25,22 % dari total lahan dan 69,44 Ha atau 28,17 % total lahan. Lahan yang digunakan untuk pemukiman dan pekarangan di Kelurahan Jatirejo dan Kandri masing-masing adalah 10,44 % dan 25,65 %. Tata guna lahan di Kelurahan Kedungpane dan Jatibarang juga didominasi oleh lahan tegalan masing-masing adalah 471,84 Ha atau 80,85 %, dan 87,09 Ha atau 38,41 % sedangkan lahan sawah hanya 5,77 % dan 18,56 % dari total luas lahan, sisanya digunakan untuk pemukiman dan pekarangan hutan, jalan kuburan dan lain lain. Untuk lebih jelas, tataguna lahan di 4 (empat) kelurahan adalah seperti yang tertera pada Tabel 4.1.

Tabel 4.1
Tataguna Lahan Kelurahan di Lokasi Waduk Jatibarang

Tata Guna Lahan	Kecamatan Mijen				Kecamatan Gunungpati			
	Kedungpane		Jatibarang		Jatirejo		Kandri	
	Luas (Ha)	%	Luas (Ha)	%	Luas (Ha)	%	Luas (Ha)	%
Lahan Sawah	36,66	6,28	42,08	18,56	62,50	25,22	69,44	28,17
Tegalan	471,84	80,85	87,09	38,41	159,42	64,34	113,10	46,06
Pekarangan dan Pemukiman	66,15	11,34	73,67	32,49	25,86	10,44	62,96	25,65
Hutan	9,00	1,54	23,90	10,54	0	0	0	0
Total	583,65	100	226,74	100	247,78	100	245,50	100

Sumber : Data Badan Pusat Statistik Kota Semarang diolah, Tahun 2005

4.1.2.3. Kondisi Sosial Warga di Lingkungan Area Proyek Pembangunan Waduk Jatibarang

a. Jumlah Penduduk dan Tingkat Pendidikan

Jumlah penduduk di Kelurahan Kedungpane dan Jatibarang, Kecamatan Mijen serta di Kelurahan Jatirejo dan Kandri, Kecamatan Gunungpati pada tahun 2005 masing-masing sebanyak 3645 jiwa, 2215 jiwa, 1609 jiwa dan 3369 jiwa (Tabel 4.2). Perbandingan jumlah penduduk laki-laki dan perempuan hampir sama yaitu sekitar 50%. Tingkat pendidikan penduduk sebagian besar (>50%) hanya sampai Sekolah Dasar.²⁹

Tabel 4.2
Jumlah dan Tingkat Pendidikan Penduduk Kelurahan di Lokasi Waduk Jatibarang

Uraian	Kecamatan Mijen				Kecamatan Gunungpati			
	Kedungpane		Jatibarang		Jatirejo		Kandri	
	Orang	(%)	Orang	(%)	Orang	(%)	Orang	(%)
Jumlah Penduduk								
Laki laki	1.849	50,72	1.103	49,79	781	48,53	1.687	50,07
Perempuan	1.796	49,28	1.112	50,21	828	51,47	1.682	49,93
Jumlah	3.645	100	2.215	100	1.609	100	3.369	100
Tingkat Pendidikan								
SD	1.612	65,79	144	12,26	775	71,42	1.568	66,36
SLTP	388	15,83	746	63,59	179	16,49	551	23,02
SLTA	359	14,65	236	20,11	111	10,23	235	9,82
Akademi/P T	91	3,53	47	4,04	20	1,86	39	0,80
Jumlah	2450	100	1173	100	1085	100	2393	100

Sumber : Data Kependudukan Badan Pusat Statistik Kota Semarang ,diolah, Tahun 2005

b. Mata Pencaharian Penduduk

Mata pencaharian penduduk > 50% (lebih dari limapuluh persen) berkecimpung di sektor pertanian baik sebagai petani pemilik lahan maupun

²⁹ Data Kependudukan Kota Semarang, Badan Statistik Kota Semarang tahun 2005

sebagai buruh tani (petani penggarap). Jumlah petani pemilik lahan di empat kelurahan sebanyak 1066, sedangkan sebagai buruh tani sebanyak 1264 orang. Di Kelurahan Kandri mata pencaharian penduduk yang terbanyak adalah sebagai buruh bangunan, sedangkan di Kelurahan Kedungpane jumlah buruh tani dan buruh industri adalah sama yaitu masing-masing sebanyak 417 orang atau 24,04%.³⁰ Jumlah orang dan jenis pekerjaan di masing-masing kelurahan secara rinci tertera pada Tabel 4.3.

Tabel 4.3
Mata Pencaharian Penduduk Kelurahan di Lokasi Waduk Jatibarang

Mata Pencaharian	Kecamatan Mijen				Kecamatan Gunungpati			
	Kedungpane		Jatibarang		Jatirejo		Kandri	
	Orang	%	Orang	%	Orang	%	Orang	%
Petani	344	19,83	154	24,88	234	24,32	334	22,10
Buruh Tani	417	24,04	61	9,85	443	46,05	293	19,40
Nelayan	0	0	0		0	0	0	0
Wiraswasta	9	0,52	3	0,48	18	1,87	1	0,06
Buruh Industri	417	24,04	76	12,28	0	0	288	19,07
Buruh Bangunan	62	3,57	34	5,49	151	15,70	388	25,69
Pedagang	53	3,06	103	16,64	20	2,08	36	2,38
Angkutan	62	3,57	6	0,97	4	0,41	0	
PNS/ABRI	26	1,49	23	3,7	16	1,66	86	5,69
Pensiunan	24	1,39	6	0,97	7	0,72	15	0,99
Jasa Lainnya	0	0	151	24,40	69	7,17	69	4,56
Jumlah	1.735	100	619	100	962	100	1.510	100

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Semarang 2005, diolah

³⁰ *Ibid*

4.1.3. Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Guna Kepentingan Umum Di Kota Semarang

Dalam rangka terselenggaranya pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di Kota Semarang agar tertib dan teratur, maka pelaksanaannya perlu dilakukan secara terpadu. Untuk melaksanakan maksud tersebut maka dibentuk Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Kota Semarang dengan diterbitkannya Keputusan Walikota Semarang Nomor 590.05/40 tanggal 14 Pebruari 2005 dengan susunan Keanggotaan sebagaimana tercantum dalam tabel 4.4 dibawah ini:

Tabel 4.4

Susunan Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Guna Kepentingan Umum Di Kota Semarang

NO	JABATAN/KEDUDUKAN	KEDUDUKAN
	DALAM INSTANSI	DALAM TIM
1	Sekretaris Daerah Kota Semarang	Penanggung Jawab
2	Assisten Tata Praja Sekda Kota Semarang	Ketua (merangkap anggota)
3	Kepala Bagian Pemerintahan Umum Setda Kota Semarang	Sekretaris (merangkap anggota))
4	Kepala Dinas Tata Kota &Pemukiman Kota Semarang	Anggota
5	Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Semarang	Anggota
6	Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Semarang	Anggota
7	Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang	Anggota
8	Kepala Bagian Hukum Setda Kota Semarang	Anggota
9	Camat setempat	Anggota
10	Lurah setempat	anggota
11	Kepala BAPPEDA Kota Semarang	Anggota tidak tetap
12	Kepala Dinas Pertamanan dan Pemakaman Kota Semarang	Anggota Tidak tetap
13	Kepala Dinas Pertanian Kota Semarang	Anggota tidak tetap

Menurut data pada tabel di atas, jabatan dalam instansi dan kedudukannya dalam Tim dipercayakan kepada personal–personal sebagaimana tercantum dibawah ini:

1. Sekretaris Daerah Kota Semarang : Drs. Sumarmo H.S., Msi.
2. Assisten Tata Praja Sekda Kota : Drs. Sumargono, MM.
Semarang
3. Kepala Bagian Pemerintahan Umum : Drs. Arief Moelia Edie
Setda Kota Semarang
4. Kepala Dinas Tata Kota & : Ir. Bambang Haryono
Pemukiman Kota Semarang
5. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota : Achmad Kadarisman, ST.
Semarang
6. Kepala Kantor Pertanahan Nasional : Yahman SH., MM.
Kota Semarang
7. Kepala Kantor Pelayanan Pajak : 1. Suherman SH.
Bumi dan Bangunan Kota Semarang 2. Drs. Joofie Gabriel Paat, Msi.
8. Kepala Bagian Hukum Setda Kota : Nurjanah SH.
Semarang
9. Camat setempat : Menyesuaikan
10. Lurah setempat : Menyesuaikan

11. Kepala BAPPEDA Kota Semarang : Drs. Hadi Purwono
12. Kepala Dinas Pertamanan dan Pemakaman Kota Semarang : Masdiana Safitri.
13. Kepala Dinas Pertanian Kota Semarang : Dra. Ayu Entys, MM.

Tugas Panitia sebagaimana disebutkan di atas adalah sebagai berikut:

- a. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan hak atas tanah yang akan dilepas atau diserahkan;
- b. Mengadakan penelitian mengenai status hukum Hak Atas Tanah akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
- c. Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang Hak Atasnya akan dilepas atau diserahkan;
- d. Memberikan penjelasan atau 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-bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian;
- f. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang Hak Atas Tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang ada di atas tanah;

g. Membuat Berita Acara Pelepasan atau Penyerahan Hak Atas Tanah.

Untuk membantu kelancaran tugas, Ketua Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kota Semarang dapat membentuk Sub Tim. Dalam melaksanakan tugasnya, Panitia Pengadaan Tanah melaporkan hasilnya dan bertanggung jawab kepada Walikota Semarang. Segala biaya yang timbul dalam pelaksanaan kerja Panitia Pengadaan Tanah termasuk Sub Timnya dibebankan kepada anggaran proyek yang bersangkutan.

Selain itu untuk pelaksanaan teknis di lapangan dan dalam rangka meningkatkan kualitas pelaksanaan kegiatan Dinas Pekerjaan Umum Kota Semarang khususnya Proyek Pembebasan Tanah dan Relokasi Penduduk untuk pembangunan Waduk Jatibarang, Normalisasi Banjir Kanal Barat dan Drainase Perkotaan Semarang dibentuk Tim Identifikasi, oleh karena itu, maka perlu diterbitkan Keputusan Pembantu Pengguna Anggaran (PPA) Nomor: 590/01261 tentang Pembentukan Tim Identifikasi Proyek Pembebasan Tanah dan Relokasi Penduduk untuk *Integrated River Basin Management Project For Semarang* tanggal 16 Pebruari 2006. Tugas Tim Identifikasi adalah:

1. Mengadakan identifikasi dalam Proyek Pembebasan Tanah dan Relokasi Penduduk untuk *Integrated River Basin Management Project For Semarang*;
2. Mengevaluasi hasil identifikasi yang sudah dicek pada Proyek Pembebasan Tanah dan Relokasi Penduduk untuk *Integrated River Basin Management Project For Semarang*;

3. Membuat laporan hasil identifikasi yang digantirugi pada pekerjaan pembebasan tanah dan relokasi penduduk untuk *integrated river basin management project for Semarang*.

Dalam melaksanakan tugasnya Tim Identifikasi bertanggung jawab kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Semarang. Semua biaya yang timbul sebagai akibat diterbitkannya keputusan mengenai pembentukan Tim Identifikasi ini dibebankan kepada anggaran pembebasan tanah dan relokasi penduduk untuk *integrated river basin management project for Semarang*. Jumlah Anggota Tim Identifikasi ini terdiri dari 30 (tiga puluh) orang, dengan jabatan sebagai Pengguna Anggaran, Pembantu Pengguna Anggaran, Ketua sebagai Koordinator lapangan, Anggota sebagai Wakil Koordinator, Bendahara, survey lapangan, Pembantu Umum, Tim pengukur yang kesemuanya saling berkoordinasi dengan Sub Tim yang telah dibentuk oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah. Daftar nama-nama dari anggota Tim Identifikasi dapat dilihat pada tabel 4.20 di bawah ini:

Tabel 4.5
Daftar Anggota Tim Identifikasi
Guna Pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang

No	Nama	Jabatan	Jabatan Dalam Tugas
1	H. Achmad Kadarisman ST.MM	PA	
2	Ir. Nugroho Joko Purwanto MT	PPA	
3	Sri Hartanto ST	Ketua	Koordinator Lapangan
4	Sukadi SIP	Anggota	Wakil Koordinator
5	Pardi	Anggota	Bendahara
6	Faridian Bachtiar ST	Anggota	Survey Lapangan
7	Surono ST	Anggota	Survey Lapangan
8	Hardono ST	Anggota	Pembantu Umum
9	Nanang Tri Sanyoto	Anggota	Pembantu Umum
10	Winarno Setyobudi	Anggota	Pembantu Umum

11	Adono	Anggota	Pembantu Umum
12	Surono	Anggota	Pengukuran
13	M.Teqi Wijaya ST	Anggota	Pengukuran
14	Abdul Fatah	Anggota	Pengukuran
15	Mulyanto	Anggota	Pengukuran
16	Mujiono	Anggota	Pengukuran
17	Sudarsono	Anggota	Pengukuran
18	Soedjiman	Anggota	Pengukuran
19	Haryanto	Anggota	Pembantu Umum
20	Elly Agustin SH	Anggota	Pembantu Umum
21	Retno Setiasti SE	Anggota	Pembantu Umum
22	Drs. Agustanto	Anggota	Pembantu Umum
23	Sigit Dwi Sulistyorini	Anggota	Pembantu Umum
24	Moch Solichin ST	Anggota	Pembantu Umum
25	Jais Suyono ST	Anggota	Pembantu Umum
26	Her Margono SE	Anggota	Pembantu Umum
27	Pardjono	Anggota	Pembantu Umum
28	Tri Mardoko BE	Anggota	Pembantu Umum
29	Suwito BA	Anggota	Pembantu Umum
30	Suharta SH	Anggota	Pembantu Umum

Sumber: Data Dinas Pekerjaan Umum Kota Semarang, Tahun 2006

4.1.4. Penyuluhan dan Sosialisasi Rencana Pembebasan Lahan Guna Pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang

Penyuluhan atau sosialisasi pada dasarnya adalah hal yang paling esensial dan penting dalam suatu kegiatan yang melibatkan dua pihak yang masing-masing kepentingannya saling bersinggungan. Pendekatan sosial (*social engenering*) yang dilakukan oleh Pemerintah dengan baik akan membawa kesan yang baik pula di mata masyarakat. Dengan adanya sosialisasi mengenai rencana pembangunan Waduk Jatibarang kepada masyarakat setempat, masyarakat setempat merasa diperlakukan sebagai pihak yang suara hati dan peranan mereka diperhitungkan

dan diperhatikan oleh Pemerintah. Berkat penyuluhan dan sosialisasi yang baik pula Pemerintah seolah-olah mendapat “tiket masuk” ke dalam lingkungan Warga Terkena Dampak untuk dapat mengidentifikasi keadaan fisik dan non fisik dari lingkungan warga yang lahannya akan dibebaskan. Proses penyuluhan dan sosialisasi rencana pengadaan tanah guna pembangunan Waduk Jatibarang telah mulai dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah bersama dengan Tim LARAP (Tim khusus untuk studi pembebasan lahan yang dibentuk oleh pihak JBIC (Japan Bank International Corporate) berdasarkan perjanjian kontrak No. KU.08.08.SKS.PBPPJ-08 tanggal 3 Agustus 2005 sebagai pihak pemberi pinjaman dana berkala untuk pembangunan fisik Waduk Jatibarang) bekerjasama dengan Pemerintah Kota Semarang sejak pertengahan tahun 2005 lalu. Dalam proses penyuluhan dan sosialisasi ini dapat dijangar aspirasi-aspirasi Warga Terkena Dampak, sikap Warga Terkena Dampak, jenis kompensasi yang diinginkan beserta alasannya, perkiraan besarnya kompensasi yang diinginkan oleh Warga Terkena Dampak dan juga berbagai macam masukan dan keluhan dari Warga Terkena Dampak sebagaimana yang telah diuraikan pada sub bab-sub bab sebelumnya. Proses *Minute Of Public hearing* ini dilakukan dengan melakukan tatap muka langsung antara Warga Terkena Dampak dengan Tim sosialisasi. Berlangsungnya proses sosialisasi rencana pembebasan lahan guna pembangunan Waduk Jatibarang dapat dilihat pada **gambar 4.3** dibawah ini:

Gambar 4.3
Penyuluhan dan Sosialisasi Rencana Pemebebasan Lahan
Guna Pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang



Sumber: dokumentasi LARAP, Agustus Tahun 2005

4.1.4.1. Sumber Informasi Rencana Pembuatan Waduk Jatibarang

Salah satu tahapan penting yang dilakukan dalam pelaksanaan pengadaan tanah guna pembangunan Waduk Jatibarang adalah melakukan sosialisasi dengan pendekatan *social engineering*. Pada dasarnya sosialisasi dilakukan agar Warga Terkena Dampak (WTD) dapat memahami maksud dan tujuan dilakukan pembangunan Waduk Jatibarang. Namun demikian, sebelum dilakukan sosialisasi, Warga Terkena Dampak telah mendapatkan informasi mengenai rencana pembangunan Waduk Jatibarang. Informasi rencana pembangunan Waduk tersebut diperoleh dari berbagai sumber seperti Aparat Pemerintah Kota, Aparat Kecamatan, Aparat Desa, tokoh masyarakat, tetangga maupun Panitia Pengadaan Tanah.

Secara keseluruhan berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa Warga Terkena Dampak dan data yang diperoleh dari Panitia Pengadaan Tanah, sumber informasi yang didapatkan oleh Warga Terkena Dampak dikelompokkan menurut kelurahan disajikan pada **Tabel 4.6**. Informasi mengenai rencana pembangunan Waduk Jatibarang dapat diperoleh Warga Terkena Dampak dari berbagai sumber dalam arti seorang Warga Terkena Dampak dapat memperoleh informasi dari Aparat Pemerintah Kota, Kecamatan, Desa, dan atau tetangga maupun Panitia Pengadaan Tanah.

Pada Tabel 4.6 tampak bahwa prosentase informasi yang paling banyak diperoleh Warga Terkena Dampak bersumber dari Tim Panitia Pengadaan Tanah dengan bantuan Tim LARAP (> 50%), kecuali di Kelurahan Jatibarang dimana sumber informasi paling banyak diperoleh dari tokoh masyarakat setempat. Informasi diperoleh pada umumnya setelah dilakukan sosialisasi oleh Panitia Pengadaan Tanah. Kenyataan ini mengindikasikan, bahwa sosialisasi yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah memang perlu dilakukan, karena relatif dapat mengeliminir pihak-pihak yang akan memanfaatkan kesempatan, utamanya dalam kompensasi pembebasan lahan.

Tabel 4.6
Sumber Informasi Rencana Pembuatan Waduk Jatibarang

Sumber Informasi	Kecamatan Mijen		Kecamatan Gunungpati	
	Kedungpane	Jatibarang	Jatirejo	Kandri
%				
Aparat Pemerintah Kota	2.70	20.00	1.67	6.34
Aparat Kecamatan	2.70	-	-	1.58
Aparat Desa	13.51	40.00	38.33	11.11
Tokoh Masyarakat	10.81	80.00	-	68.25
Tetangga	16.21	-	5.00	6.34
Panitia Pengadaan Tanah	62.16	20.00	61.67	63.49

Sumber : Data Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang, Tahun 2005

Keterangan: dapat lebih dari satu pilihan

4.1.4.2. Sikap Warga Terkena Dampak (WTD) terhadap Pembangunan Waduk Jatibarang

Suatu pembangunan tidak akan terlaksana dengan baik apabila tidak sepenuhnya didukung oleh masyarakat, khususnya masyarakat yang langsung terkena dampak pembangunan waduk. Hal ini disebabkan karena pembangunan pasti membutuhkan pengorbanan yang harus secara ikhlas diberikan oleh Warga Terkena Dampak pembangunan. Untuk itu salah satu parameter atau tolak ukur yang digunakan adalah menjaring aspirasi WTD terhadap pembangunan Waduk Jatibarang yang tercermin dari sikap yang diberikan dengan merelakan lahan dan tanamannya untuk dijadikan waduk.

Secara keseluruhan, warga yang mempunyai lahan dan tanaman di lokasi rencana pembangunan Waduk Jatibarang memberikan sikap yang positif terhadap rencana pembangunan waduk dan merelakan lahan maupun tanamannya untuk dibebaskan, dalam arti tidak menjadi penguasaannya lagi. Sikap positif tersebut tercermin pada jawaban yang diberikannya tentang persetujuan Warga Terkena Dampak terhadap pembangunan Waduk Jatibarang. Berdasarkan hasil wawancara dengan warga yang menjadi *sample* dalam penelitian ini dapat diketahui bahwa semua Warga yang mempunyai lahan dan tanaman yang berada di lokasi rencana pembuatan Waduk Jatibarang menjawab setuju (100%).³¹ Ungkapkan kesediaan warga terkena dampak ditunjukkan dalam berbagai alasan dan dalam mengungkapkan alasannya terdapat beberapa warga yang memberikan lebih dari satu alasan. Secara garis besar alasan-alasan tersebut antara lain ingin turut

³¹ Wawancara , *Focus Group Discussion*, Selasa 1 Mei 2007

berpartisipasi dalam pembangunan (7 orang), mempunyai lahan sawah atau tegalan lain yang lebih potensial untuk digarap (11 orang), biaya pendidikan anak (5 orang), mengikuti tindakan pemilik lahan lainnya (4 orang), biaya membangun rumah (1 orang), sebagai tabungan dan/atau modal (15 orang).

Hal ini senada dengan hasil pendataan yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah dimana pernyataan setuju tersebut dilatarbelakangi oleh berbagai alasan yang diberikan sebagaimana yang terdapat dalam Tabel 4.7.³²

Tabel 4.7
Sikap Warga Terkena Dampak
Terhadap Rencana Pembangunan Waduk Jatibarang

Sikap WTD	Kecamatan Mijen		Kecamatan Gunungpati	
	Kedungpane	Jatibarang	Jatirejo	Kandri
%				
Ya , setuju	100	100	100	100
a. Mensukseskan program pemerintah	24.52	26.66	24.52	2.40
b. Meningkatkan perekonomian wilayah	15.09	26.66	16.66	24.10
c. Akan tercipta lapangan pekerjaan	22.64	20.00	45.00	14.46
d. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat	28.30	6.67	55.00	16.86
e. Menanggulangi banjir	9.43	20.00	6.66	4.81
f. Memenuhi kebutuhan air bersih	3.77	6.67	-	-
g. Untuk wisata	5.67	6.67	-	7.22
h. Lahan tidak produktif	1.88	6.67	-	-
i. Penyimpanan air tanah/kelestarian lingkungan	0	-	-	1.20
j. Tidak memberi alasan	0	6.67	8.33	4.81
k. Lainnya	0	-	-	10.84

Sumber : data Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang, Tahun 2005
Keterangan: dapat lebih dari satu pilihan

³² *Data Panitia Pengadaan Tanah*

Berdasarkan alasan yang diberikan, tampak bahwa Warga Terkena Dampak mempunyai kepatuhan terhadap program yang dicanangkan Pemerintah, yaitu dengan memberikan alasan mensukseskan program Pemerintah dan jawaban tersebut diberikan oleh Warga Terkena Dampak di Kelurahan Kedungpane, Jatibarang, Jatirejo dan Kandri, masing-masing secara berurutan sebesar 24.52%, 26.66%, 24.52%, dan 2.40%. Di samping itu juga tampak mengenai kepedulian warga terhadap lingkungan dan kepentingan orang lain, yang tercermin dari jawaban untuk menanggulangi banjir, memenuhi kebutuhan air bersih, dan penyimpanan air tanah maupun kelestarian lingkungan.

Alasan lain yang diberikan oleh WTD, cenderung mencerminkan masih dibutuhkannya peningkatan penghasilan dalam upaya meningkatkan kesejahteraan rumah tangga. Jawaban yang mengindikasikan pernyataan tersebut adalah harapan akan terciptanya lapangan pekerjaan, meningkatnya perekonomian wilayah, dan meningkatnya kesejahteraan masyarakat.

Sikap WTD tersebut menjadi bahan pertimbangan bagi Pemerintah untuk mengupayakan agar terjadi peningkatan perekonomian wilayah WTD, sehingga secara tidak langsung akan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Hal ini penting untuk menjadi perhatian agar pengorbanan yang diberikan oleh WTD sebanding dengan manfaat yang akan diterima.

Kesedian Warga Terkena Dampak pembangunan Waduk Jatibarang ini harus diperhatikan oleh Pemerintah dengan memberikan ganti rugi yang sepantasnya mereka terima. Pemerintah diharapkan tidak hanya melakukan pendekatan terhadap Warga Terkena Dampak pada saat membutuhkan

pengorbanan atau kesediaan Warga Terkena Dampak saja, melainkan perhatian Pemerintah tersebut harus secara kontinyu dan berkesinambungan baik pada saat pra pengadaan tanah maupun pasca pengadaan tanah. Jangan sampai terjadi, di satu sisi rencana pembangunan untuk kemakmuran tercapai tetapi ironisnya di sisi lain ada segolongan masyarakat yang telah mengorbankan hak-haknya justru terabaikan sendi-sendi kehidupannya.

4.1.4.3. Aspirasi Warga Terkena Dampak (WTD) terhadap Kompensasi yang Diinginkan

Menurut hasil penelitian di lapangan dengan mengadakan wawancara dengan Warga Terkena Dampak dapat diketahui bahwa jenis kompensasi yang diinginkan Warga Terkena Dampak untuk pembebasan lahan maupun penggantian tanaman yang ditawarkan pada saat sosialisasi pengadaan tanah adalah uang, lahan, rumah, ternak, dan tanaman. Namun demikian semua WTD (100%) di Kelurahan Kedungpane, Jatibarang, Jatirejo, maupun Kelurahan Kandri menginginkan agar kompensasi yang diberikan dalam bentuk uang.³³

Tabel 4.8
Jenis Kompensasi Lahan dan Tanaman Yang Diinginkan
Warga Terkena Dampak Waduk Jatibarang

Kompensasi yang diinginkan	Kecamatan Mijen		Kecamatan Gunungpati	
	Kedungpane	Jatibarang	Jatirejo	Kandri
%				
Uang	100	100	100	100
Lahan	0	0	0	0
Rumah	0	0	0	0
Ternak	0	0	0	0
Tanaman	0	0	0	0

Sumber : data primer, diolah, Tahun 2007

³³Wawancara dengan, Focus Group Discussion Selasa 1 Mei 2007

Salah satu alasan yang diberikan tentang kompensasi yang diinginkan terhadap pembebasan lahan berupa uang adalah untuk membeli lahan. Alasan tersebut diungkapkan oleh Warga Terkena Dampak di Kelurahan Kedungpane (21.15%), Jatibarang (25%), Jatirejo (15.38%), dan Kandri (13.40%). Sedangkan alasan untuk modal usaha, dominan diberikan oleh WTD di Kedungpane (69.23%) dan Jatirejo (44.87%). Di Kelurahan Jatibarang (56.25%) memberikan alasan untuk memenuhi kebutuhan hidup. Kompensasi berupa uang dianggap praktis oleh WTD di Kelurahan Kedungpane (55.38%), Jatibarang (31.25%), Jatirejo (11.53%), dan Kandri (27.83%). Alasan lain yang terungkap adalah untuk naik haji, membeli rumah, tabungan, dan biaya pendidikan anak.³⁴

Tabel 4.9
Alasan Kompensasi Pembebasan Lahan Berupa Uang Yang Diinginkan
Warga Terkena Dampak Waduk Jatibarang

Alasan	Kecamatan Mijen		Kecamatan Gunungpati	
	Kedungpane	Jatibarang	Jatirejo	Kandri
%				
a. Membeli lahan	21.15	25.00	15.38	13.40
b. Modal usaha	69.23	12.50	44.87	27.83
c. Memenuhi kebutuhan hidup	12.30	56.25	26.02	6.18
d. Tabungan	23.07	0	15.38	5.15
e. Praktis	55.38	31.25	11.53	27.83
f. Biaya pendidikan anak	12.30	0	0	0
g. Naik haji	9.23	0	0	0
h. Membeli rumah	0	0	0	24.00
i. Tidak memberi alasan	18.46	18.75	30.76	3.09

Sumber : Data Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang, dapat lebih dari satu pilihan, Tahun 2005

³⁴ *Data Panitia Pengadaan Tanah*

Alasan kompensasi berupa uang untuk penggantian tanaman yang diungkapkan oleh WTD di semua lokasi hampir sama dengan untuk pembebasan lahan, hanya berbeda prosentase sebarannya. Selain itu, alasan untuk pembelian bibit tanaman dan membeli kendaraan tidak terungkap pada kompensasi pembebasan lahan.

Tabel 4.10
Alasan Kompensasi Penggantian Tanaman Berupa Uang Yang Diinginkan
Warga Terkena Dampak Waduk Jatibarang

Kompensasi yang diinginkan	Kecamatan Mijen		Kecamatan Gunungpati	
	Kedungpane	Jatibarang	Jatirejo	Kandri
%				
a. Membeli lahan	0	0	0	3.09
b. Modal usaha	38.46	6.25	5.12	46.39
c. Memenuhi kebutuhan hidup	23.07	43.75	25.64	9.27
d. Tabungan	21.53	0	30.76	12.37
e. Praktis	18.46	0	0	0
f. Biaya pendidikan	0	12.50	10.26	0
g. Membeli kendaraan	0	0	30.70	21.64
h. Membeli bibit	0	0	0	15.46
i. Tidak memberi alasan	21.53	18.75	0	0

Sumber : Data Panitia Pengadaan Tanah, Tahun 2005

Keterangan: dapat lebih dari satu pilihan

Harga yang diinginkan Warga Terkena Dampak, tidak digunakan sebagai patokan penentuan besarnya kompensasi, tetapi merupakan informasi yang dapat

menjadi masukan/bahan pertimbangan bagi pengambil kebijakan dalam penentuan nilai kompensasi.

Perkiraan harga lahan sawah yang diinginkan Warga Terkena Dampak sebagai kompensasi dari pembebasan lahan, bervariasi antar kelurahan mulai dari Rp.50.000,-/m² sampai dengan Rp. 250.000,-/m². Perkiraan kompensasi harga sawah di Kelurahan Kedungpane paling rendah Rp.70.000,-/ m² (4.76%) dan paling tinggi Rp. 200.000,-/ m² (23.82%). Mayoritas kompensasi harga yang diinginkan Warga Terkena Dampak Kelurahan Kedungpane pada kisaran harga Rp.100.000 sampai dengan Rp 200.000,-/m² dengan sebaran 38.09% (Rp.100.000,-/ m²), 4.76% (Rp.125.000,-/ m²), 28.57% (Rp.150.000,-/ m²), dan 32.02% (Rp.200.000,-/ m²). Selain itu hanya 4.76% Warga Terkena Dampak di Kelurahan Kedungpane yang menginginkan kompensasi harga Rp 70.000,-/m².

Perkiraan harga lahan sawah yang diinginkan WTD Kelurahan Jatibarang berada pada kisaran Rp. 100.000,- sampai dengan Rp. 125.000,-/m². Mayoritas WTD Kelurahan Jatibarang menginginkan kompensasi harga sawah Rp. 100.000,-/m² (66.68%), sedangkan yang lain menginginkan kompensasi harga Rp. 120.000,- dan Rp.125.000,- /m², masing-masing sebanyak 16.66%.

Di Kelurahan Jatirejo, kompensasi harga lahan sawah yang diinginkan Warga Terkena Dampak paling tinggi Rp. 250.000,-/m² (5.26%) dan yang paling rendah Rp.75.000,-/m² (5.26%). Mayoritas Warga Terkena Dampak di Kelurahan Jatirejo, menginginkan kompensasi harga lahan sawah sebesar Rp. 200.000,-/m² (78.96%), sedangkan yang menginginkan kompensasi sebesar Rp. 100.000,-/m² dan Rp. 150.000,-/m² masing-masing 5.26%.

Harga lahan sawah yang diinginkan WTD Kelurahan Kandri berkisar antara Rp. 50.000,- sampai dengan Rp. 200.000,- /m². Kompensasi harga Rp. 50.000,- dan Rp. 60.000,-/m² masing-masing diinginkan oleh 4.54% WTD, sedangkan kompensasi harga Rp. 150.000,-/ m² diinginkan oleh 18.18% WTD. Mayoritas kompensasi harga sawah yang diinginkan WTD di Kelurahan Kandri adalah sebesar Rp. 200.000,-/m² (45.47%) dan Rp.100.000,-/ m² (27.27%).

Secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa di Kecamatan Mijen baik di Kelurahan Kedungpane maupun Jatibarang, mayoritas kompensasi harga lahan sawah yang diinginkan WTD adalah Rp.100.000,-/m² masing-masing dengan prosentase 38.09% dan 66.68%. Sedangkan di Kecamatan Gunungpati, mayoritas WTD menginginkan kompensasi harga lahan sawah sebesar Rp.200.000,-/m² dengan prosentase 78.96% di Kelurahan Jatirejo dan 45.47% di Kelurahan Kandri.³⁵

Tabel 4.11
Perkiraan Harga Lahan Sawah Yang Diinginkan Warga Terkena Dampak Waduk Jatibarang

Harga tanah (Rp,-/ m ²)	Kecamatan Mijen			Kecamatan Gunungpati				
	Kedungpane		Jatibarang	Jatirejo		Kandri		
	(orang) %							
50.000	0	0	0	0	0	0	3	4.54
60.000	0	0	0	0	0	0	3	4.54
70.000	1	4.76	0	0	0	0	0	0
75.000	0	0	0	0	2	5.26	0	0
100.000	10	38,09	6	66.68	2	5.26	20	27.27
120.000	0	0	1	16.66	0	0	0	0
125.000	1	4.76	1	16.66	0	0	0	0
150.000	7	28.57	0	0	2	5.26	13	18.18
200.000	6	23.82	0	0	24	78.9	32	45.47
250.000	0	0	0	0	2	6	0	0
						5.26		

Sumber : Data Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang, diolah, Tahun 2005

³⁵ *Data Panitia Pengadaan Tanah*

Perkiraan harga lahan tegalan yang diinginkan WTD bervariasi mulai dari harga Rp. 50.000,- sampai dengan Rp. 200.000,-/m². Di Kecamatan Mijen kompensasi harga tegalan yang diinginkan WTD berkisar antara Rp. 100.000,- sampai dengan Rp. 200.000,-/m², Sedangkan di Kecamatan Gunungpati berkisar antara Rp. 50.000,- sampai dengan Rp.200.000,-/m². Prosentase paling tinggi (37.50%) WTD di Kelurahan Kedungpane menginginkan kompensasi harga tegalan sebesar Rp.150.000,-/m², kemudian diikuti Rp.100.000,-/m² (33.33%). Sedangkan WTD yang lain menginginkan kompensasi harga tegalan sebesar Rp. 115.000,- (4.16%), Rp.125.000,- (8.33%), dan Rp.200.000,- (16.68%).

Harga lahan tegalan yang diinginkan WTD di Kelurahan Jatibarang paling besar prosentasenya (46.15%) yaitu seharga Rp. 115.000,-/m², kemudian diikuti Rp.150.000,-/m² (30.76%). Sedangkan WTD lain menginginkan kompensasi harga tegalan sebesar Rp. 100.000,-/m² (7.64%), Rp. 125.000,-/m² (7.64%), dan Rp.200.000,-/m² (7.81%).

Di Kelurahan Jatirejo, WTD yang menginginkan kompensasi harga tegalan sebesar Rp. 200.000,-/ m² sebanyak 64.88% (paling tinggi). Kompensasi harga yang diinginkan WTD lain lebih rendah, yaitu Rp. 50.000,-/m² (5.40%), Rp.100.000,-/ m² (13.51%), dan Rp. 150.000,-/ m² (16.21%). Di Kelurahan Kandri kompensasi harga tegalan yang diinginkan oleh mayoritas WTD (64.00%) sama dengan yang diinginkan oleh mayoritas WTD di Kelurahan Jatirejo, yaitu Rp.200.000,-/m². Kompensasi harga tegalan yang diinginkan WTD lain di

Kelurahan Kandri adalah Rp. 50.000,-/m² (4%), Rp. 100.000,-/m² (24%), dan Rp.150.000,-/ m² (8%).³⁶

Tabel 4. 12
Perkiraan Harga Lahan Tegalan Yang Diinginkan Warga Terkena Dampak Waduk Jatibarang

Harga tanah	Kecamatan Mijen				Kecamatan Gunungpati			
	Kedungpane		Jatibarang		Jatirejo		Kandri	
	(orang) %							
50.000	0	0	0	0	2	5.40	3	4.00
90.000	0	0	0	0	0	0	0	0
100.000	13	33.33	1	7.64	6	13.51	16	24.00
115.000	2	4.16	4	46.15	0	0	0	0
125.000	3	8.33	1	7.64	0	0	0	0
150.000	15	37.50	2	30.76	8	16.21	6	8.00
200.000	7	16.68	1	7.81	30	64.88	42	64.00

Sumber : Data Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang, Tahun 2005

4.1.5. Penetapan Batas Lokasi Pembangunan Waduk Jatibarang

Pematokan batas pembebasan tanah memberikan kepastian kepada Warga Terkena Dampak mengenai aset yang akan terkena proyek dan akan memudahkan pelaksanaan pembebasan tanah dikemudian hari. Pematokan pada kawasan yang akan terkena rencana waduk Jatibarang adalah sebagai berikut (lihat gambar 4.2) :

- a. Pematokan Untuk Batas *Green Belt* Waduk. Diambil jarak rata – rata 100 meter dari *maximum water level area*. Penentuan jarak 100 m didasarkan pada Garis Sempadan Bangunan untuk Waduk sesuai dengan Peraturan Daerah Propinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 Tentang Garis Sempadan.

³⁶Data Panitia Pengadaan Tanah Tahun 2005

b. Pematokan Untuk *Access Road*.

Pada *access road* barat (di Kelurahan Kedungpane), terdapat penggeseran ke arah utara pada bagian ujung *access road* karena desain *access road* awal mengenai perumahan penduduk. Pada *access road* timur (di Kelurahan Kandri), terdapat penggeseran ke arah selatan pada bagian ujung *access road* karena sebagian penduduk tidak setuju tanahnya terkena pembebasan.

c. Pematokan Untuk Rencana *Disposal Area*.

Lokasi disposal area 1,3,4 tetap sesuai rencana dalam *detail design*. Lokasi disposal area 2 dipindah ke lokasi disebelah utara *dam axis* karena lokasi disposal area pada disain awal terdapat 2 buah sumber air yang dimanfaatkan oleh penduduk Talun Kacang di Kelurahan Kandri untuk kebutuhan sehari-hari.

Tidak ada pematokan untuk rencana *Borrow Area (Quarry)*, namun untuk rencana borrow area C dan D sudah masuk dalam kawasan daerah genangan. Sedang rencana borrow area A dan borrow area B tidak dilakukan pembebasan tanah, karena dalam *project implementation* nanti akan menjadi tanggung jawab kontraktor. Catatan : Rencana borrow area A sebagaimana ditentukan dalam disain awal, saat ini terdapat ± 40 rumah penduduk.

Patok pembebasan tanah dilokasi rencana waduk dibuat dengan patok beton bercat kuning. Pematokan meliputi wilayah kelurahan Kandri dan kelurahan Jatirejo di kecamatan Gunungpati serta pematokan di kelurahan Kedungpane dan kelurahan Jatibarang di kecamatan Mijen.

Total luas pembebasan tanah yang dibutuhkan untuk daerah genangan termasuk *green belt*, *disposal area* dan *access road* adalah **189,33 ha**. Luasan ini tidak termasuk tanah negara yaitu tanah pada Kawasan Wisata Goa Kreo.

4.1.6. Inventarisasi Aset Warga Terkena Dampak Pembangunan Waduk Jatibarang

4.1.6.1. Warga Terkena Dampak (WTD) Langsung di Area Proyek

Lokasi yang akan terkena genangan air waduk dan sabuk hijau (*green belt*) terletak di sebelah Barat Laut Kelurahan Kandri, Utara Kelurahan Jatirejo, Timur Laut Kelurahan Jatibarang dan Timur Kelurahan Kedungpane. Menurut hasil inventarisasi sementara yang telah dilakukan diketahui bahwa tidak terdapat rumah pemukiman pada lahan yang akan dibebaskan.

Tercatat bahwa jumlah seluruh Warga Terkena Dampak langsung pembangunan Waduk Jatibarang adalah 297 orang. Warga Terkena Dampak paling banyak adalah di Kelurahan Kandri yaitu sebanyak 138 orang atau 46,46 % dari jumlah Warga Terkena Dampak keseluruhan. Namun demikian Warga Terkena Dampak Waduk Jatibarang tidak selalu mempunyai lahan di wilayah domisili, sebagai contoh lahan yang akan dibebaskan di wilayah Kelurahan Jatirejo dimiliki oleh penduduk Kelurahan Kandri sebanyak 33 orang.³⁷ Selanjutnya, pembahasan pada tesis ini yang dimaksud dengan Warga Terkena Dampak (WTD) adalah berdasarkan lokasi kepemilikan lahan bukan domisili.

³⁷ *Data Luas Lahan Pembebasan* Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang Tahun 2005

Tabel 4.13
Jumlah Warga dan Luas Lahan Terkena Dampak Waduk Jatibarang

Kecamatan/ Kelurahan	Lahan Sawah	Tegalan	Total WTD (Orang)
	WTD (Orang)	WTD (Orang)	
Kecamatan Mijen			
• Kedungpane	25	40	65
• Jatibarang	8	8	16
Kecamatan Gunungpati			
• Kandri	71	67	138
• Jatirejo	32	46	78
Jumlah	136	161	297

Sumber : Data Panitia Pengadaan Tanah, Tahun 2005

4.1.6.2. Luas Kepemilikan Lahan

Berdasarkan hasil pengumpulan data, luas lahan milik warga yang akan dibebaskan adalah **189.35 Ha**. Lahan sawah yang akan dibebaskan seluas 47.01 Ha atau 24.83%, sedangkan lahan tegalan yang akan dibebaskan seluas 142.21 ha atau 75.17%. Lahan yang akan terkena pembebasan terluas adalah di Kelurahan Kedungpane yaitu 77.61 ha atau 40.99 % dan luas lahan yang paling sedikit dibebaskan adalah di Kelurahan Jatibarang yaitu 15.91 ha atau 8.40%.³⁸

Jumlah warga dan luas lahan sawah dan tegalan yang terkena dampak pembangunan Waduk Jatibarang dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

³⁸ Data Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang

Tabel 4.14
Jumlah Warga dan Luas Lahan Terkena Dampak Waduk Jatibarang

Kecamatan/ Kelurahan	Lahan Sawah		Tegalan		Total WTD	Total Luas Lahan (Ha)
	WTD	Luas (Ha)	WTD	Luas (Ha)		
Mijen						
• Kedungpane	25	9.15	40	68.46	65	77.61
• Jatibarang	8	2.72	8	13.19	16	15.91
Gunungpati						
• Kandri	71	22.08	67	39,86	138	61.94
• Jatirejo	32	13.16	46	20.73	78	33.89
Jumlah	136	47.01	161	142.21	297	189.35

Sumber : Data Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang, Tahun 2005

4.1.6.3. Status Kepemilikan Lahan

a. Status Lahan Sawah Terkena Dampak Waduk Jatibarang

Status kepemilikan lahan menunjukkan legalitas dari lahan yang dikuasai. Ada tiga kriteria status kepemilikan lahan sawah yang umum berlaku di lokasi penelitian, yaitu sertipikat, letter D, dan letter C. Prosentase lahan sawah yang sudah mempunyai sertipikat paling tinggi di Kelurahan Jatirejo (91.66%), kemudian Kandri (85.45%), Jatibarang (50%), dan Kedungpane (47.78%). Sedangkan prosentase lahan yang mempunyai status masih letter D paling tinggi di Kelurahan Kedungpane (52.22%) dan paling sedikit di Kelurahan Kandri (1.83%). Status pemilikan lahan dengan kriteria letter C tidak dimiliki oleh WTD yang mempunyai lahan di wilayah Kelurahan Kedungpane dan Jatibarang.³⁹

³⁹ Data status Hak Atas Tanah BPN/Kantor Pertanahan Kota Semarang

Tabel 4.15
Status Lahan Sawah Terkena Dampak Waduk Jatibarang

Status Lahan	Kecamatan Mijen				Kecamatan Gunungpati			
	Kedungpane		Jatibarang		Jatirejo		Kandri	
Luas lahan (ha) - %								
Sertipikat	4,37	47.78	1,36	50.00	12,06	91.66	18,86	85.45
Letter C	-	-	-	-	0,55	4.17	2,82	12.72
Letter D	4,78	52.22	1,36	50.00	0,55	4.17	0,40	1.83

Sumber : data status Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang , diolah, Tahun 2005

b. Satus Lahan Tegalan Terkena Dampak Waduk Jatibarang

Seperti pada status kepemilikan lahan sawah, ada tiga kriteria status kepemilikan lahan tegalan yang umum berlaku di lokasi penelitian, yaitu sertipikat, letter D, dan letter C. Prosentase lahan tegalan yang sudah mempunyai sertipikat paling tinggi di Kelurahan Kandri (95.92%), kemudian Jatirejo (93.33%), Kedungpane (75,86%), dan Jatibarang (58,33%). Sedangkan prosentase lahan yang mempunyai status masih letter D paling tinggi di Kelurahan Jatibarang (41.67%) dan paling sedikit di Kelurahan Jatirejo (6.67%). Status pemilikan lahan dengan kriteria letter C tidak dimiliki oleh WTD yang mempunyai lahan di wilayah Kelurahan Jatirejo dan Jatibarang.⁴⁰

⁴⁰ *Ibid*

Tabel 4.16
Satus Lahan Tegalan Terkena Dampak Waduk Jatibarang

Status	Kecamatan Mijen				Kecamatan Gunungpati			
	Kedungpane		Jatibarang		Jatirejo		Kandri	
Luas lahan (ha) %								
Sertipikat	51,93	75.86	7,69	58.33	19,35	93.33	38,24	95.92
Letter C	2,36	3.45	-	-	-	-	0,813	2.04
Letter D	14,17	20.69	5,49	41.67	1,38	6.67	0,813	2.04

Sumber : data status Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang , diolah, Tahun 2005

4.1.6.4. Distribusi Luas Pemilikan Lahan Terkena Dampak Proyek Waduk

Jatibarang

a. Distribusi Luas Pemilikan Lahan Sawah

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan, dapat diketahui distribusi pemilikan lahan sawah yang dikuasai WTD yaitu mulai dari < 0.10 ha sampai > 1 ha. Di semua lokasi yang menjadi domisili para WTD, pemilikan lahan sawah paling tinggi prosentasenya pada kisaran 0.10 sampai 0.30 ha (kecuali di Kelurahan Jatirejo) dan prosentase tertinggi adalah WTD yang berada di Kelurahan Jatibarang yaitu mencapai 66.67%. Di Kelurahan Kedungpane dan Kandri prosentase WTD yang memiliki lahan pada kisaran 0.10 sampai 0.30 ha mencapai 58.33% dan 58.62%, sedangkan di Kelurahan Jatirejo 39.28%.

Tabel 4.17
Distribusi Luas Pemilikan Lahan Sawah Warga Terkena Dampak
Waduk Jatibarang

Luas lahan (ha)	Kecamatan Mijen		Kecamatan Gunungpati	
	Kedungpane	Jatibarang	Jatirejo	Kandri
%				
< 0.10	4.16	-	-	3.46
0.10 – 0.30	58.33	66.67	39.28	58.62
0.31 – 0.50	12.50	-	46.42	25.86
0.51 – 0.70	12.50	11.11	7.14	8.62
0.71 –1.0	4.16	11.11	3.58	1.72
>1.0	8.35	11.11	3.58	1.72

Sumber : Data Panitia Pengadaan Tanah, diolah, Tahun 2005

Luas lahan sawah yang dimiliki oleh WTD, tidak selalu semuanya akan terkena pembangunan Waduk Jatibarang. Pada Tabel 4.18, bila dibandingkan dengan Tabel 4.17 yang memuat tentang luas lahan sawah yang dimiliki WTD, maka hanya di kelurahan Jatibarang semua lahan sawah yang dimiliki WTD akan terkena pembebasan lahan.

Tabel 4.18
Distribusi Luas Lahan Sawah Yang Terkena Dampak
Waduk Jatibarang

Luas lahan (ha)	Kecamatan Mijen		Kecamatan Gunungpati	
	Kedungpane	Jatibarang	Jatirejo	Kandri
%				
< 0.10	-	-	-	3.46
0.10 – 0.30	50.00	66.67	40.00	56.87
0.31 – 0.50	15.00	-	48.00	25.86
0.51 – 0.70	20.00	11.11	8.00	6.89
0.71 –1.0	15.00	11.11	-	3.46
>1.0	-	11.11	4.00	3.46

Sumber : Data Panitia Pengadaan Tanah, diolah, Tahun 2005

b. Distribusi Luas Pemilikan Lahan Tegalan

Selain lahan sawah, pada umumnya WTD juga mempunyai lahan tegalan yang digunakan untuk kegiatan usaha pertanian. Sama dengan distribusi pemilikan lahan sawah, prosentase terbesar pada kisaran pemilikan lahan tegalan 0.1 sampai 0.3 ha kecuali di Kelurahan Jatibarang pada kisaran 0.51 sampai 0.70 ha. Namun demikian, berbeda pada distribusi pemilikan lahan > 1 ha, dimana pada distribusi lahan sawah prosentase WTD yang memiliki < 9%, sedangkan pada lahan tegalan > 9%, bahkan di kelurahan Kedungpane mencapai 27.04%.⁴¹

Tabel 4.19
Distribusi Luas Pemilikan Lahan Tegalan Warga Terkena Dampak Waduk Jatibarang

Luas lahan (ha)	Kecamatan Mijen		Kecamatan Gunungpati	
	Kedungpane	Jatibarang	Jatirejo	Kandri
	%			
< 0.10	2.70	7.69	8.00	7.54
0.10 - 0.30	35.14	7.69	38.00	35.84
0.31 - 0.50	24.32	15.38	30.00	20.75
0.51 - 0.70	5.40	30.76	14.00	15.09
0.71 - 1.0	5.40	23.08	4.00	9.43
>1.0	27.04	15.40	6.00	11.35

Sumber : data Panitia Pengadaan Tanah, diolah, Tahun 2005

Luas lahan tegalan yang akan terkena pembangunan Waduk Jatibarang berkisar antara < 0.10 sampai dengan > 1 ha. Prosentase WTD yang mempunyai lahan di wilayah Kelurahan Kedungpane yang lahan tegalannya akan terkena

⁴¹ Data Panitia Pengadaan Tanah

pembangunan Waduk Jatibarang, paling tinggi pada kisaran 0.10 sampai 0.30 ha yaitu 34.38%, kemudian diikuti pada kisaran pemilikan > 1 ha yaitu 28.12%. Prosentase terkecil pada kisaran pemilikan < 0.10 ha (6.25%) dan 0.71 sampai dengan 1 ha (9.38%).

Prosentase Warga Terkena Dampak yang lahannya berada di wilayah Kelurahan Jatibarang mempunyai kisaran lahan yang akan terkena pembangunan Waduk Jatibarang paling sedikit pada kisaran < 0.10 ha (10%) dan 0.51 sampai 0.70 ha (10%). Sedangkan prosentase pada kisaran lahan yang lain (0.1 – 0.30 ha; 0.31 – 0.50 ha; 0.70 – 1 ha; dan > 1 ha) adalah sama yaitu 20%. Di Kelurahan Jatirejo, distribusi kisaran lahan yang akan terkena pembangunan Waduk Jatibarang paling sedikit adalah pada kisaran 0.71 – 1 ha dan > 1 ha yaitu masing-masing 4.25% dan 4.28%. Prosentase tertinggi pada kisaran pemilikan lahan 0.1 sampai 0.3 ha (40.42%).

Prosentase WTD yang lahannya berada di wilayah Kelurahan Kandri paling tinggi terdapat pada kisaran luasan lahan 0.10 – 0.30 ha (36.00%), sedangkan yang berada pada kisaran < 0.1 ha dan > 1 ha menunjukkan prosentase yang sama yaitu 10%.

Tabel 4.20
Distribusi Luas Lahan Tegalan Yang Terkena Dampak
Waduk Jatibarang

Luas lahan (ha)	Kecamatan Mijen		Kecamatan Gunungpati	
	Kedungpane	Jatibarang	Jatirejo	Kandri
%				
< 0.10	6.25	10.00	8.51	10.00
0.10 - 0.30	34.38	20.00	40.42	36.00
0.31 - 0.50	21.87	20.00	27.65	20.00
0.51 - 0.70	-	10.00	14.89	16.00
0.71 - 1.0	9.38	20.00	4.25	8.00
>1.0	28.12	20.00	4.28	10.00

Sumber : Data Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang, Tahun 2005

4.1.6.5. Perhitungan Biaya Kompensasi Kepada Warga Terkena Dampak

Perhitungan biaya pembebasan lahan didasarkan atas NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) dikalikan 3. NJOP masing masing kelurahan berbeda, untuk lahan sawah, lahan kering, status tanah (Hak Milik, Hak Pakai, Hak Guna Bangunan, Yasan)

Kompensasi bangunan (permanen, semi permanen dan temporer) didasarkan atas standart harga yang telah ditetapkan oleh Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Semarang 2005.

Kompensasi tanaman perhitungannya didasarkan atas jumlah dan jenis tanaman buah, perkebunan dan kehutanan didasarkan atas standart harga yang telah ditetapkan oleh Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Semarang 2005.

Demikian pula dengan asset lain (pagar, instalasi listrik, air dan lain-lain) didasarkan atas standart harga yang telah ditetapkan oleh Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Semarang 2005.

TABEL 4.21
Perhitungan Anggaran Kompensasi Lahan dan Tanaman
di Waduk Jatibarang

I. Tanah	Kelurahan	Luas (m ²)		Hrg. Sat = 3xNJOP *		Biaya (Rp)
		Sawah	Tegalan	Sawah	Tegalan	
	Kedungpane	91500	684600	90000	30000	28.773.000.000
	Jatibarang	27000	131900	90000	30000	6.387.000.000
	Kandri	220800	398600	90000	42000	36.613.200.000
	Jatirejo	131600	207300	90000	42000	20.550.600.000
	Sub Total (I)	470900	1422400			92.323.800.000
II. Tanaman	Jenis Tanaman	Jumlah (bh)		Harga Satuan (Rp)		Biaya (Rp)
	Rambutan	2717		100.000		271.700.000
	Durian	1019		100.000		101.900.000
	Pisang	17735		40.000		709.400.000
	Mangga	528		100.000		52.800.000
	Nangka	1119		100.000		111.900.000
	Sirsak	1010		90.000		90.900.000
	Kelapa	412		100.000		41.200.000
	Bambu	57672		25.000		1.441.800.000
	Kopi	2776		90.000		249.840.000
	Aren	364		90.000		32.760.000
	Jati	10354		250.000		2.588.500.000
	Mahoni	3910		200.000		782.000.000
	Sengon	5074		100.000		507.400.000
		Sub Total (II)				
Total I+ II				Rp.		99.306.000.000

Sumber: Data Main Book IV LARAP, Tahun 2005

42. Dampak Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pemilik Tanah dan Kebijakan Pemulihan Keadaan Pasca Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan Waduk Jatibarang hingga saat ini masih pada tahap inventarisasi asset akan tetapi dampaknya telah

dirasakan Warga Terkena Dampak khususnya bagi para petani pemilik dan petani penggarap karena hampir seluruh lahan yang akan dibebaskan terdiri dari sawah dan tegalan. Dampak terbesar yang dirasakan oleh bagi para petani pemilik dan petani penggarap antara lain:

1. Bagi petani pemilik sawah dan tegalan yang menjadikan sawah dan tegalan sebagai sumber nafkah utama mereka maka akan kehilangan pendapatan tetap mereka.
2. Bagi para petani penggarap tidak adanya sawah dan tegalan yang dimiliki oleh pemilik lahan berarti tidak ada pula ladang pekerjaan bagi mereka sehingga mereka harus mencari mata pencaharian baru. Dampak tersebut sudah dapat dirasakan oleh para petani penggarap pada saat proses pengukuran.
3. Kehidupan sosial Warga Terkena Dampak tidak terlalu terpengaruh karena sebagian besar lahan yang dibebaskan adalah sawah dan tegalan bukan lahan pemukiman sehingga Warga Terkena Dampak masih mempunyai kehidupan sosial (pergaulan sosial, tetangga, fasilitas) yang sama.
4. Adanya pemikiran untuk mencari mata pencaharian dan peluang usaha baru yang berlokasi dekat dengan lokasi proyek maupun tempat lain misalnya mendirikan rumah makan sederhana di sekitar proyek Waduk.
5. Dampak yang berkaitan dengan pembangunan fisik Waduk belum dapat teridentifikasi karena proyek pembangunan Waduk Jatibarang itu sendiri belum dimulai.

Bertolak dari dampak yang telah dirasakan dan dampak-dampak lain yang akan ada, Pemerintah telah mengadakan dan/atau merencanakan program pemulihan bagi Warga Terkena Dampak tersebut. Ada beberapa kriteria yang dapat dijadikan dasar pertimbangan dalam penyusunan program maupun pendekatan yang perlu dilakukan dalam rangka pemulihan penghasilan Warga Terkena Dampak Waduk Jatibarang, diantaranya adalah:

1. Usia kepala keluarga
2. Tingkat pendidikan kepala keluarga
3. Sumber penghasilan rumah tangga
4. Jenis dan alasan pemilihan pekerjaan yang diinginkan
5. Harapan yang dapat diperoleh dari pemerintah
6. Jumlah Warga Terkena Dampak yang kehilangan penghasilan tetap

Pemulihan pendapatan yang diinginkan dari WTD adalah peningkatan produktivitas lahan pertanian yang masih dimiliki dan atau melakukan kegiatan usaha di sektor peternakan (utamanya bagi yang sudah tidak mempunyai lahan pertanian lagi). Selain itu, juga diupayakan peningkatan produktivitas tenaga keluarga yang menjadi tanggungjawabnya (istri dan anak).

Bila usia dikaitkan dengan tingkat pendidikan dan jenis pekerjaan utama Kepala Keluarga WTD yang mayoritas berasal dari sektor pertanian, maka pilihan pemulihan pendapatan sektor pertanian dan peternakan merupakan alternatif yang paling memungkinkan. Pilihan alternatif sumber penghasilan yang dipilih Kepala

Keluarga Warga Terkena Dampak yang relatif prosentasenya besar adalah dagang dan menjadi tenaga proyek.

Berdasarkan hasil perhitungan WTD yang penghasilannya hanya menggantungkan dari sektor pertanian sebanyak 167 orang atau 56,04 % dari total Warga Terkena Dampak. Mereka akan kehilangan penghasilan tetap, oleh karena itu perlu memperoleh perhatian khusus untuk segera dicarikan jalan dalam memulihkan penghasilan. Untuk itu pemerintah merencanakan program pemulihan pendapatan antara lain adalah magang, studi banding, akses terhadap modal, bimbingan usaha dan pembuatan plot percontohan.

Penyuluhan dan pelatihan dimaksudkan untuk memperkenalkan dan meningkatkan kemampuan serta ketrampilan Kepala Keluarga Warga Terkena Dampak dalam rangka persiapan pemulihan penghasilan. Model penyuluhan dan pelatihan yang diberikan adalah teori praktis dan praktek lapangan. Selain penyuluhan dan pelatihan juga direncanakan program studi banding dan magang dengan maksud agar mereka dapat belajar dan sekaligus mengetahui secara langsung di tempat usaha milik lembaga atau perusahaan orang lain sehingga dapat dijadikan pertimbangan dalam melakukan usaha mereka.

Selama proses pemulihan penghasilan diperlukan pendampingan dari Pemerintah atau mitra kerja secara berkelanjutan sampai WTD dapat menolong dirinya sendiri. Pendampingan usaha dimaksudkan agar WTD dapat memperoleh akses terhadap teknologi, modal usaha dan pemasaran hasil. Pendampingan usaha akan dilakukan oleh Dinas Koperasi dan Usaha Kecil Menengah

Pada Tabel 4.22 terlihat bahwa keinginan WTD untuk memulihkan pendapatan dapat dikelompokkan menjadi empat sektor yaitu:

1. Pertanian yang terdiri dari usaha tani tanaman pangan dan perkebunan serta, peternakan;
2. Perikanan yaitu sebagai nelayan dan jasa wisata air;
3. Koperasi dan usaha kecil menengah yaitu usaha dagang dan kerajinan serta;
4. Tenaga kerja bangunan yaitu sebagai buruh atau tukang bangunan di proyek Waduk Jatibarang maupun di luar proyek Waduk Jatibarang

Usaha tersebut tidak hanya ditinjau dari aspek teknis tetapi juga aspek permodalan dan pemasaran. Oleh karena itu Pemerintah berinisiatif mencanangkan program pemulihan pendapatan bagi WTD secara integratif. Institusi yang menjadi koordinator kegiatan pemulihan pendapatan Warga Terkena Dampak adalah Pemerintah Kota Semarang, dalam hal ini adalah Asisten Pembangunan, Ekonomi dan Kesejahteraan Rakyat, sedangkan sebagai pelaksana di lapangan adalah dinas teknis yang terkait dengan tugas pokok dan fungsi pelayanan yaitu Dinas Pertanian, Dinas Koperasi dan Usaha Kecil Menengah, Dinas Perindustrian dan Perdagangan, Dinas Kelautan dan Perikanan, Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi serta Dinas Pariwisata.

Alternatif pekerjaan yang diinginkan WTD dan program pemerintah untuk pemulihan pendapatan masing-masing sektor adalah sebagai berikut:

a. Pertanian

Dinas Pertanian merencanakan program pemulihan pendapatan antara lain penyuluhan, pelatihan, demonstrasi plot, studi banding dan magang usaha. Materi penyuluhan dan pelatihan yang akan diberikan adalah teknologi budidaya pertanian, pengendalian hama penyakit tanaman, teknologi budidaya sapi potong, pembibitan sapi, budidaya ayam, teknologi pakan ternak, pengenalan teknologi pengolahan hasil pertanian dan peternakan (Agroindustri), pemasaran hasil pertanian dan peternakan, pengenalan web site informasi pertanian, perpajakan usaha pertanian, kelembagaan usaha tani, serta pengenalan hak atas kekayaan intelektual (HAKI) bidang pertanian. Untuk kegiatan magang, studi banding dan demonstrasi plot akan disesuaikan dengan materi pelatihan.

Jumlah WTD yang menginginkan mata pencaharian pertanian dan peternakan sebanyak 43 orang. Instansi yang akan mengelola program pemulihan pendapatan di sektor pertanian adalah: Dinas pertanian, Dinas Koperasi dan Usaha Kecil Menengah, Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Semarang. Lamanya waktu yang dibutuhkan untuk kegiatan pelatihan, studi banding, dan magang, masing-masing adalah 5 (lima), 7 (tujuh) dan 3 (tiga) hari. Sedangkan untuk demplot usaha tani akan dilakukan 1 musim tanam. Anggaran yang dibutuhkan untuk pelaksanaan kegiatan tersebut berkisar antara Rp. 175.000.000,- sampai dengan Rp 200.000.000,-. Lokasi kegiatan pelatihan dan demplot adalah di Kelurahan Kandri, Jatirejo, Kedungpane, dan Jatibarang. Magang akan dilakukan di perusahaan pertanian seperti PT Lembah Hijau Solo, PT Batara Sukoharjo, sedangkan studi banding selain dilakukan di perusahaan pertanian juga di Balai-

Balai Penelitian Tanaman dan Peternakan, utamanya yang terkait dengan bidang usaha yang diinginkan oleh WTD dan materi pelatihan.

b. Usaha Dagang / Kerajinan / Usaha Kecil Menengah

Dinas Koperasi dan Usaha Kecil Menengah, merencanakan program pemulihan pendapatan antara lain adalah penyuluhan dan pelatihan, bimbingan untuk akses terhadap pemodal, magang, dan pendampingan usaha dagang. Materi penyuluhan dan pelatihan yang akan diberikan adalah manajemen praktis Usaha Kecil Menengah, pengelolaan modal usaha, pengetahuan praktis pemasaran, seni menjual, kewirausahaan serta pengetahuan tentang perkoperasian.

Jumlah WTD yang menginginkan mata pencaharian dagang/kerajinan sebanyak 67 orang. Lama waktu untuk kegiatan pelatihan dan magang adalah 4 (empat) dan 5 (lima) hari, pendampingan usaha dilakukan selama 3 (tiga) sampai dengan 4 (empat) bulan. Instansi yang akan mengelola program pemulihan pendapatan untuk usaha dagang adalah: Dinas Perindustrian dan Perdagangan, Dinas Koperasi dan Usaha Kecil Menengah, serta dinas teknis yang sesuai dengan bidang usaha, seperti Dinas Pertanian, Dinas Perikanan, dan Dinas Peternakan. Anggaran yang dibutuhkan untuk pelaksanaan kegiatan tersebut sekitar Rp.85.000.000,- sampai dengan Rp.100.000.000,-. Lokasi kegiatan pelatihan adalah di Kelurahan Kandri, Kedungpane, Jatirejo, dan Jatibarang yang berada di wilayah Kota Semarang. Sedangkan untuk magang dapat dilakukan di koperasi-koperasi yang telah maju seperti KUD Susu dan Mina dan sebagainya.

c. Nelayan dan Jasa Wisata Air

Dinas Kelautan dan Perikanan, merencanakan program pemulihan pendapatan bagi Warga Terkena Dampak yang menginginkan menjadi nelayan dan jasa wisata air antara lain dengan penyuluhan dan pelatihan, akses terhadap pemodalan, magang, unit percontohan budidaya ikan dalam karamba dan bimbingan usaha. Materi penyuluhan dan pelatihan yang akan diberikan adalah teknologi budidaya ikan dalam karamba jaring apung (KJA), konstruksi KJA pengendalian penyakit ikan, teknologi pakan ikan, kesehatan lingkungan dan pencemaran air, peraturan perundangan perikanan manajemen praktis usaha kecil menengah, pengelolaan modal usaha, pengetahuan praktis pemasaran ikan.

Jumlah WTD yang menginginkan mata pencaharian sebagai nelayan sebanyak 16 sampai dengan 20 orang. Lama waktu untuk kegiatan pelatihan, dan magang masing-masing adalah 5 (lima) dan 10 (sepuluh) hari, sedangkan bimbingan usaha 3 (tiga) sampai dengan 4 (empat) bulan. Instansi yang akan mengelola program pemulihan pendapatan ini antara lain: Dinas Kelautan dan Perikanan, Perindustrian dan Perdagangan, Dinas Koperasi dan Usaha Kecil Menengah, Bapedalda, serta Dinas Pariwisata. Anggaran yang dibutuhkan untuk pelaksanaan kegiatan tersebut berkisar antara Rp 220.000.000,- sampai dengan Rp. 255.000.000,-. Pelatihan ini akan dilakukan di kelurahan terdekat pemukiman, sedangkan untuk magang adalah Waduk Wadaslintang, Seguling, Kedungombo, dan Cirata.

d. Tenaga Kerja Bangunan

Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi, merencanakan program pemulihan pendapatan bagi Warga Terkena Dampak yang menginginkan menjadi tenaga kerja bangunan kayu dan batu dengan pelatihan. Materi pelatihan tukang kayu yang akan diberikan adalah membaca gambar dan menggambar masing-masing jenis komponen, merancang, menghitung biaya produksi, mengoperasikan alat dengan standart keselamatan kerja. Sedangkan materi pelatihan tukang batu meliputi kemampuan melakukan *Bouw Plan* dan Pondasi, kemampuan membuat lantai, dinding, Floe Kolom Praktis dan *Ring Ball*.

Jumlah WTD yang menginginkan mata pencaharian sebagai tenaga kerja bangunan sebanyak 41 orang. Instansi yang akan mengelola program pemulihan pendapatan adalah Dinas Tenaga kerja dan Transmigrasi bekerjasama dengan Dinas Pekerjaan Umum. Lama waktu untuk kegiatan pelatihan tukang kayu maupun tukang batu masing-masing adalah 1,5 bulan. Anggaran yang dibutuhkan untuk pelaksanaan kegiatan tersebut berkisar antara Rp. 95.000.000,- sampai dengan Rp. 100.000.000,-. Lokasi pelatihan tenaga kerja bangunan adalah Balai Latihan Kerja Indonesia (BLKI) Semarang.

Rencana Program pemulihan pendapatan Warga Terkena Dampak pembangunan Waduk Jatibarang yang akan dilaksanakan oleh Pihak Pemerintah Kota Semarang dengan instansi terkait dapat dilihat secara garis besar pada **tabel 4.22** di bawah ini:

Tabel 4.22
Program pemulihan pendapatan Warga Terkena Dampak Pembangunan Jatibarang
yang direncanakan pemerintah

No	Mata Pencapaian Yang Diinginkan	Jmlah peserta (orng)	Program Pemulihan Pendapatan	Materi Pelatihan dan Magang	Instansi Pengelola	Lama Kegiatan (hari)			Anggaran (Rp.000)
						Pelatihan	Magang	Studi banding	
1.	Pertanian dan Peternakan	43	Penyuluhan, Pelatihan, Akses permodalan, Studi banding Demonstrasi plot	Teknologi budidaya pertanian, pengendalian hama penyakit tanaman, teknologi budidaya sapi potong, pembibitan sapi, budidaya ayam, teknologi pakan ternak, teknologi pengolahan hasil pertanian dan peternakan, pengenalan web site informasi pertanian, perpajakan usaha pertanian, kelembagaan usahatani, pengenalan HAKI pertanian.	Dinas Pertanian, Dinas Koperas dan Usaha kecil Menengah, Dinas Perindustrian dan Perdagangan	5	7	3	200.000
2.	Usaha Dagang dan Kerajinan atau Usaha Kecil Menengah	67	Penyuluhan, Pelatihan dan Akses terhadap modal Pendampingan usaha	Manajemen praktis usaha kecil menengah. Pengelolaan modal usaha. Pengetahuan praktis pemasaran Seni menjual, kewirausahaan	Dinas Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Dinas Perindustrian dan Perdagangan Dinas Perdagangan	3	7	-	100.000
3.	Nelayan dan Jasa Wisata Air	16	Penyuluhan, pelatihan, magang, akses permodalan, bimbingan usaha	Teknologi bddy KJA, konstruksi KJA, kualitas air, pengenalan penyakit ikan, teknik perbenihan, teknologi pemberian pakan, kesehatan lingkungan dan pencemaran air, peraturan perundangan perikanan, dinamika kelompok, koperasi dan permodalan	Dinas Perikanan dan Kelautan, Dinas Koperasi dan Usaha Kecil Menengah, Dinas Pariwisata, Dinas Perindustrian dan Perdagangan	5	10	-	255.000
4.	Tenaga Bangunan	41	Pelatihan tukang kayu dan batu	Membaca gambar, merancang, menghitung biaya produksi, mengoperasikan alat, mBouw Plan, Fondasi, membuat lantai, dinding, Fee Kolom, dan Ring Ball	Dinas Tenaga kerja dan Transmigrasi bekerjasama dengan Dinas Pekerjaan Umum	45	45	-	100.000

Sumber: Hasil Rapat Pleno koordinasi LARAP, Departemen Pekerjaan Umum, Direktorat Jenderal Sumber Daya Air, 14 September 2005

43. Hambatan yang Dihadapi dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Upaya Mengatasinya

Kunci kesuksesan pelaksanaan pengadaan tanah sangat bergantung pada peran dari pihak-pihak yang terkait yaitu Instansi Pemerintah/Pemerintah Propinsi/Kabupaten/Kota yang membutuhkan tanah, Warga Terkena Dampak, dan Panitia Pengadaan Tanah.

Hambatan yang dihadapi oleh Pemerintah adalah masalah keterbatasan waktu dan dana atau anggaran. Pengadaan tanah harus segera dilakukan agar waduk dapat segera dibangun dan difungsikan. Sumber pendanaan untuk pelaksanaan pengadaan tanah berasal dari kas daerah.

Hambatan yang dirasakan oleh Warga Terkena Dampak mengenai sumber informasi mengenai perkembangan pelaksanaan pengadaan tanah. Warga Terkena Dampak terkadang merasa kesulitan untuk memperoleh kejelasan mengenai kepastian kapan lahan mereka dibebaskan. Sebagian dari WTD merasa ragu untuk menanam tanaman di lahan mereka karena khawatir sebelum masa panen sudah harus dimusnahkan sehingga lahan mereka dibiarkan saja tanpa digarap.

Panitia Pengadaan Tanah apabila ditilik dari tugas dan kewenangannya merupakan pihak yang memiliki peran paling penting dan menentukan atas sukses tidaknya suatu kegiatan pengadaan tanah. Panitia Pengadaan Tanah “dapat” menjadikan pengadaan tanah selesai dalam waktu yang wajar dan singkat, namun dapat menjadikannya selesai dalam waktu bertahun-tahun. Patut disadari betapa penting dan strategisnya peran Panitia Pengadaan Tanah. Instansi Pemerintah tidak dapat melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tanpa melalui

Panitia Pengadaan Tanah, bahkan untuk tanah yang pengadaannya langsung oleh Pemerintah dengan luas di bawah 1 (satu) Ha, bila menemukan jalan buntu tetap harus meminta penyelesaian oleh Panitia Pengadaan Tanah. Dalam kinerjanya, seringkali Panitia Pengadaan Tanah selaku wakil dari Pemerintah menemui berbagai kendala yang berupa tantangan dan hambatan. Tantangan dan hambatan yang dihadapi oleh Panitia Pengadaan Tanah tersebut baik itu tantangan finansial maupun operasional di lapangan sangat beragam dan butuh pemecahan segera, seperti keterbatasan dana Pemerintah untuk pembebasan tanah, kurangnya rasa memiliki atas proyek pembangunan sehingga dapat berimplikasi terhadap berlalu-larutnya waktu serta jual beli tanah di lokasi yang sudah ditetapkan masih berlangsung yang berpotensi untuk dimanfaatkan oleh spekulasi tanah. Biaya atau insentif bagi Panitia Pengadaan Tanah terlalu kecil untuk kondisi saat ini. Dan anggota Panitia Pengadaan Tanah yang terdiri dari pejabat struktural tidak memiliki waktu yang cukup untuk kegiatan pengadaan tanah serta pemilik tanah sering menuntut pembebasan tanah sisa walaupun tanah tersebut masih layak untuk dibangun atau dimanfaatkan.

Khusus untuk pelaksanaan pengukuran masalah yang dihadapi oleh Panitia Pengadaan Tanah adalah masalah teknis operasional dalam menentukan batas lokasi, dimana untuk mengukur, tenaga pengukur terganjal masalah medan yang tidak rata dan seringkali terhalang oleh tanaman-tanaman. Tanaman-tanaman penghalang tersebut harus dihilangkan dengan cara ditebang, akan tetapi dalam proses penebangan terdapat kendala dari para petani penggarap tanaman-tanaman tersebut, padahal izin untuk menebang sudah didapat dari pemilik tanaman. Untuk

mengatasi masalah tersebut Panitia Pengadaan Tanah harus mengeluarkan sejumlah uang sebesar Rp.200.000,- untuk setiap petani penggarap agar tidak menghalangi penebangan tanaman lagi.⁴²

Pada dasarnya berbagai upaya dapat dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala di atas. Dari sudut pendanaan pemberian dukungan Pemerintah dalam bentuk subsidi pembebasan tanah, konstruksi atau subsidi selama masa operasi dan pemeliharaan melalui penerapan skema PPP (*Public Private Partnership*), Pembentukan Dana Bergulir (*Revolving Fund*) yang dikelola oleh Badan Layanan Umum (BLU) sebagai dana talangan pengadaan tanah yang dikembalikan oleh investor setelah tanah dibebaskan (jaminan waktu dan biaya). Pemerintah memberikan dukungan melalui *land capping*.⁴³

Dalam rangka *Law Enforcement* (guna menghindari spekulasi tanah), Pemerintah dapat melakukan *Land Freezing* (pembekuan alih kepemilikan/penguasaan) sepanjang rencana pembangunan proyek secara konsisten, meningkatkan peran aktif Pemerintah Daerah dalam hal administratif. Untuk efektifitas pengadaan tanah di lapangan, Panitia Pengadaan Tanah dimungkinkan dibantu oleh pejabat non struktural yang profesional dan mempunyai waktu yang cukup untuk pelaksanaan pengadaan tanah. Bila tahapan utama pengadaan tanah disimplifikasikan maka mungkin timbul pemahaman

⁴² Wawancara dengan Sri Hartanto, Koordinator Lapangan Tim Pengukur, tanggal 22 April 2007.

⁴³ Wawancara dengan Nugroho Joko Purwanto, Pembantu Pengguna Anggaran Pembangunan Waduk Jatibarang, tanggal 22 April 2007.

bahwa pada dasarnya pengadaan tanah tidak sesulit yang dibayangkan, sepanjang konsisten melaksanakan ketentuan tanpa adanya *personal* atau *grouping interest*.⁴⁴

⁴⁴ *Wawancara* dengan Hartanto, Kepala Bidang Hak Atas Tanah BPN Propinsi Jawa Tengah, tanggal 11 Maret 2007.

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

1. Pengadaan tanah guna pembangunan Waduk Jatibarang di Kota Semarang dilaksanakan di 4 (empat) kelurahan yaitu Kelurahan Kedungpane, Jatibarang, Jairejo dan Kandri. Tahapan yang telah dilaksanakan adalah permohonan, penetapan lokasi, pembentukan Panitia Pengadaan Tanah, penyuluhan (sosialisasi). Pelaksanaan pengadaan tanah hingga saat ini masih pada tahap inventarisasi asset. Dari hasil inventarisasi sementara diketahui bahwa jumlah kepala keluarga yang terkena dampak Waduk Jatibarang sebanyak 297 orang. Sedangkan lahan yang perlu dibebaskan seluas 189.35 ha yang terdiri dari lahan sawah 47.01 ha (24.83%) dan lahan tegalan 142.21 ha (75.17%). Berdasarkan perhitungan dapat diperkirakan biaya kompensasi lahan adalah sebesar Rp 92.323.800.000 sedangkan untuk kompensasi tanaman sebesar Rp 6.982.100.000. Total biaya yang akan digunakan untuk pembebasan lahan dan tanaman di Waduk Jatibarang sekitar Rp 99.306.000.000. Informasi mengenai rencana pembangunan Waduk Jatibarang paling banyak (>50%) diperoleh WTD dari sosialisasi yang dilakukan Panitia Pengadaan Tanah dibantu Tim LARAP, kecuali di Kelurahan Jatibarang sumber informasi paling banyak diperoleh dari tokoh masyarakat setempat. Sikap WTD terhadap perencanaan pembangunan Waduk Jatibarang positif, dan 100%

WTD menjawab setuju dengan berbagai alasan yang diberikan. Dapat disimpulkan bahwa Pelaksanaan pengadaan tanah guna pembangunan Waduk Jatibarang berlangsung dengan lancar dan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.

2. Dampak pengadaan tanah dirasakan oleh Warga Terkena Dampak khususnya pemilik lahan dan petani penggarap yang kehilangan mata pencahariannya. Untuk memulihkan penghasilan WTD, pemerintah telah menyusun program tindak lanjut yang integratif sehingga dapat diimplementasikan secara nyata dan berkelanjutan yaitu program penyuluhan, pelatihan, studi banding pembuatan demplot memberi akses terhadap sumber modal, dan pendampingan usaha. Institusi yang menjadi koordinator kegiatan pemulihan pendapatan warga terkena dampak adalah Pemerintah Kota Semarang, dalam hal ini adalah Asisten Pembangunan, Ekonomi dan Kesejahteraan Rakyat, sedangkan sebagai pelaksana di lapangan adalah dinas teknis yang terkait dengan tugas pokok dan fungsi yaitu Dinas Pertanian, Dinas Koperasi dan Usaha Kecil Menengah, Dinas Perindustrian dan Perdagangan, Dinas Kelautan dan Perikanan serta Dinas Pariwisata
3. Hambatan yang dihadapi oleh Instansi Pemerintah yang membutuhkan tanah adalah hambatan waktu dan dana yang diatasi dengan *Public Private Partnership* dan *Revolving Fund*, sedangkan hambatan Warga Terkena Dampak berupa kesulitan untuk mendapatkan informasi yang dapat diatasi dengan diadakannya pusat informasi warga. Panitia Pengadaan Tanah

menghadapi beberapa hambatan operasional yang dapat diatasi dengan jalan kekeluargaan dan melakukan *land freezing*.

5.2. Saran

1. Dalam menentukan harga kompensasi lahan perlu dipertimbangkan harga yang diinginkan WTD, NJOP dan harga pasar. Untuk menetapkan nilai akhir (per satuan luas / m²) perlu dilakukan musyawarah antara Panitia Pengadaan Tanah dengan WTD, agar tidak menimbulkan konflik serta dapat diterima oleh para pihak yang berkepentingan.
2. Adanya pusat informasi dan monitoring yang dapat menampung pertanyaan WTD, sehingga WTD dapat mendapatkan jawaban yang pasti atas pertanyaan mereka dari sumber yang benar dan terpercaya dan bukan dari pihak-pihak yang hendak memanfaatkan keadaan untuk mengambil keuntungan dan membuat keadaan menjadi kacau.
3. Kompensasi tanaman dikhususkan pada tanaman buah dan tanaman tahunan dan untuk penetapan harga masing-masing jenis tanaman disarankan berdasarkan perhitungan ganti rugi tanaman yang ditetapkan Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang
4. ada saat pembangunan fisik bendungan diutamakan menggunakan tenaga kerja lokal / WTD, karena jumlah yang menginginkan untuk menjadi tenaga kerja proyek relatif cukup besar. Apabila Pemerintah membangun fasilitas publik seperti: kios, los, jaringan irigasi, pemanfaatannya diprioritaskan bagi WTD.

DAFTAR PUSTAKA

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

Gautama, Sudargo, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung 1984.

Hadi, Sutrisno, *Bimbingan Menulis Skripsi Thesis Jilid I dan II*, Penerbit Andi Offset, Yogyakarta, 1991.

Harsono, Boedi, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indonesia, Jilid I Edisi Revisi*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003.

—————, *Hak-hak Atas Tanah untuk Dewasa Ini dan Masa Mendatang*, Hasil Seminar Nasional Hak Atas Tanah dalam Konteks Masa Kini dan yang Akan Datang, Badan Pertanahan Nasional dan Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 1991.

—————, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah Edisi Revisi*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2002.

Hadari, H.M, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Penerbit Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1992.

Husein, Ali Sofwan, *Konflik Pertanahan*, Penerbit: Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997.

Jayadinata, Johara T. , *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*, Penerbit : Institut Teknologi Bandung, Bandung, 1992.

Parlindungan, A.P, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Penerbit C.V Mandar Maju, Bandung, 1991.

—————, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit C.V Mandar Maju, Bandung, 1990.

—————, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Penerbit : Alumni, Bandung, 1982.

Perangin, Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia*, Penerbit : Rajawali Pers, Jakarta, 1991.

Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Penerbit : Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.

Salindeho, John, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Penerbit: Sinar Grafika, Jakarta, 1987.

Sarjita, *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah*, Penerbit: Tugu Jogja Pustaka, Jogjakarta, 2005.

Siahaan, Marihot. P, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori & Praktek*, Divisi Buku Perguruan Tinggi, PT: Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

Soemitro, Ronny Hanitijo , *Metodologi Penelitian Hukum*, Penerbit Ghalia Indonesia, Semarang, 1982.

—————, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Penerbit : Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

Soimin, Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah, Edisi Kedua*, Penerbit: Sinar Grafika, Jakarta, 2001.

Subekti, R. dan Tjitrosudibjo, R. , *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Penerbit : Pradnya Paramita, Jakarta, 1987

Sumardjono, Maria S.W. , *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Penerbit Andi Offset, Yogyakarta, 1982.

—————, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit : Kompas, Jakarta, 2001

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang *Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1994 tentang *Ketentuan Pelaksanaan KEPPRES 55 Tahun 1993*

