

**PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM RANGKA
PELAKSANAAN PEMBANGUNAN JALAN TOL SEMARANG-SOLO
DAN PENGARUHNYA TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH
DI KOTA SEMARANG**

TESIS

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Menyelesaikan Program Pascasarjana (S2)
Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro



Disusun oleh :

RATIH NUGRAHENI, SH.

B4B 006 202

**PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2008**

LEMBAR PENGESAHAN

USULAN PENELITIAN

**PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM RANGKA
PELAKSANAAN PEMBANGUNAN JALAN TOL SEMARANG-SOLO
DAN PENGARUHNYA TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH
DI KOTA SEMARANG**

oleh :

RATIH NUGRAHENI, SH.

B4B 006 202

Telah disetujui oleh :

Tanggal :

Dosen Pembimbing,

Ketua Program,

Ana Silviana, SH.,MHum.
NIP. 132 046 692

Mulyadi, SH.,MS.
NIP. 130 529 429

LEMBAR PENGUJIAN

TESIS

PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM RANGKA PELAKSANAAN PEMBANGUNAN JALAN TOL SEMARANG-SOLO DAN PENGARUHNYA TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH DI KOTA SEMARANG

dipersiapkan dan disusun

oleh :

RATIH NUGRAHENI, SH.

B4B 006 202

Telah diuji di depan Dewan Penguji

Pada hari Rabu, tanggal 25 Juni 2008

Dosen Pembimbing,

Ketua Program,

Ana Silviana, SH.,MHum.
NIP. 132 046 692

Mulyadi, SH.,MS.
NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nmama : RATIH NUGRAHENI, SH

Nim : B4B 006 202

Fakultas : Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro
Semarang

Dengan ini menyatakan bahwa penulis membuat tesis ini sebagai hasil pekerjaan penulis sendiri, sama sekali tidak terdapat karya dari orang lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang penulis dapatkan adalah benar – benar dari hasil penelitian penulis sendiri yang belum/pernah diteliti oleh siapapun sebelumnya, sumbernya telah dijelaskan dan telah dibuat daftar pustaka dalam tulisan ini.

Semarang,
Yang menyatakan,

RATIH NUGRAHENI,SH

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan gambaran tentang pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo dan Pengaruhnya Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah khususnya di Kota Semarang. Pembangunan jalan tol Semarang-Solo ini mencakup 4 (empat) wilayah kabupaten dan 2 (dua) kota. Total panjang jalan tol ini direncanakan sepanjang $\pm 75,70$ Km, luas kebutuhan lahan yang diperlukan adalah seluas $\pm 804,4$ Hektar, untuk wilayah Kota Semarang yang terkena pengadaan tanah tersebut adalah seluas ± 480.340 m².

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian ini adalah *Deskriptif Analitis*. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh masyarakat pemilik tanah di Kota Semarang yang terkena dampak pelaksanaan pengadaan tanah dalam pembangunan jalan tol Semarang-Solo, sedangkan sample dalam penelitian ini sebanyak 35 (tiga puluh lima) orang yang terkena dampak pembangunan jalan tol Semarang – Solo tersebut yang ditentukan secara acak/random. Pengumpulan data melalui data primer dan data skunder. Metode analisis yang dipakai adalah kualitatif, dan penyajian datanya dalam bentuk laporan tertulis secara ilmiah.

Dari hasil penelitian yang didapat menunjukkan bahwa permasalahan yang sangat menghambat dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang – Solo ini adalah masalah penentuan nilai ganti kerugian, pemerintah menentukan harga berdasarkan NJOP atau harga pasaran, sedangkan warga menentukan harga jauh dari harga pasaran. Oleh karena belum semua warga menyepakati nilai ganti rugi, maka masalah pembebasan tanah mengalami hambatan yang serius. Bahkan hambatan masih sampai sekarang belum selesai, hal ini dikarekan belum tercapai kesepakatan diantara para pihak. Proses pelaksanaan pengadaan tanah ini didahului dengan Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo dari Gubernur Jawa Tengah, kemudian Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo Wilayah Kota Semarang oleh walikota Semarang. Tahap-tahap dari pengadaan tanah ini meliputi Sosialisasi, Pematokan ROW, Pengukuran ricikan, Inventarisasi bangunan dan tanaman, Pengumuman hasil ukur, Musyawarah harga, Pembayaran ganti rugi, Pelepasan hak, dan Sertifikasi.

Proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Solo ini sesuai dengan Peraturan Kepala BPN nomor 3 tahun 2007. Pemegang hak atas tanah menganggap bahwa ganti-kerugian yang ditawarkan kepada mereka tidak sesuai dengan harga pasar setempat (umum), sehingga dinilai terlalu rendah atau tidak wajar. Rute tol yang ditetapkan dalam Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo telah sesuai dengan RTRW dan RDTRK Kota Semarang

Kata Kunci : *Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo*

ABSTRACT

This Research conducted to get picture about execution of Land procurement in order to public importance in Execution of development Turnpike Semarang-Solo and Its impact to Citizen Rights of Land specially in Semarang city. Turnpike development of Semarang-Solo this cover 4 (four) regional sub-province and 2 (two) city. Total length of this turnpike length planned by as long as $\pm 75,70$ Km, wide requirement of farm needed for the width as much $\pm 804,4$ Hectare, for the region of Semarang city hit by levying of the land for the width $\pm 4M340$ m².

Approach Method which used in compilation of this thesis is approach of empirical juridical. Juridical approach according to Runny Hanitijo Soemitro is approach to law as law in action because concerning literal problems in law with other social mediator, research specification is Descriptive Analyze, that is research which purposes to give explanation about problems which happened referring to law evaluation of government policy in development program of Semarang-Solo Turnpike.

Population in this research are all land owner society in Semarang town who got impact execution of levying of land in Semarang-Solo Turnpike, while sample in this research counted 35 (thirty five) people who got affect of Semarang-Solo Turnpike which find randomly. Data collecting through primary data and secondary data. Analyze method analysis which used is qualitative, and presentation data in the form of report which written scientifically.

From research result of got research indicate that problems which in execution of levying ground for Semarang - Solo Turnpike is the problem of loss replacement cost, governmental determine price according to NJOP or marketing price, while citizen determine price far from marketing price. Along of not yet all citizen agree on replacement cost of replacement, hence problem of liberation of natural land of serious resistance, Even resistance still unfinished hitherto, this matter of tired cause of agreement which held among parties.

Execution process of land procurement preceded in the affirmative Stipulating Location of Semarang - Solo Turnpike of Central Java Governor, then Forming Committee Levying of Land For Semarang - Solo Turnpike Semarang Semarang by mayor of Semarang. Phases of levying of this land cover Socialization, ROW pole, Building stocktaking and crop, Announcement of measure result, Price deliberation, Amends, rights release, and certification.

Keywords : *Land procurement for public importance, Turnpike development of Semarang-Solo*

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Pernyataan.....	iii
Kata Pengantar.....	iv
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	vii
Daftar isi.....	ix

BAB I PENDAHULUAN

A.LATAR BELAKANG.....	1
B.PERUMUSAN MASALAH.....	8
C.TUJUAN PENELITIAN.....	9
D.MANFAAT PENELITIAN.....	9
D.1.Manfaat Praktis.....	9
D.2.Manfaat Teoritis.....	10
E.SISTEM PENULISAN.....	10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah	12
A.1 Konsep Hukum Tanah Nasional	12

A.2.	Asas-Asas Hukum Pengadaan Tanah	16
A.3	Cara-Cara Perolehan Tanah	19
A.4	Dasar atau Ketentuan Hukum Perolehan Tanah	20
B.	Prinsip-Prinsip Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	26
B.1	Pengertian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	26
B.2	Prinsip-Prinsip Kepentingan Umum	26
B.3.	Prinsip-Prinsip Pemberian Ganti Kerugian dan Dasar Perhitungan	32
B.4	Prinsip Musyawarah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum ..	38
C.	Tinjauan Umum tentang Pengadaan Tanah menurut Peraturan Presiden	
	Nomor 36 tahun 2005 juncto Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006	42
C.1	Pengertian Pengadaan Tanah	42
C2	Kepentingan Umum	43
C.3	Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	45
C.4	Panitia Pengadaan Tanah	45
C.5	Musyawarah	45
C.6	Ganti Rugi	46
D.	Tinjauan Umum Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah 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	49
D.1	Perencanaan	50
D.2	Penetapan Lokasi	51

D.3 Sosialisasi	53
D.4 Tata Cara Pengadaan Tanah	54
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode Pendekatan	78
B. Spesifikasi Penelitian	79
C. Populasi dan Sampel	79
D. Metode Pengumpulan Data	80
E. Analisis Data	84
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	85
B. Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo dan Kesesuaiannya Dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang	96
C. Pengaruh pelaksanaan pembangunan jalan tol Semarang-Solo terhadap hak atas tanah warga yang terkena di Kota Semarang	159
D. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka pembangunan jalan tol Semarang-Solo	163
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	167
B. Saran	169
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia dan tanah juga merupakan salah satu kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Di atas tanah manusia dapat mencari nafkah seperti bertani, berkebun, berternak, dan lain sebagainya. Di atas tanah pula manusia membangun rumah sebagai tempat bernaung dan membangun berbagai bangunan lainnya untuk perkantoran dan sebagainya. Tanah juga mengandung berbagai macam kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan manusia. Manusia hidup beregenerasi, serta melakukan aktifitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah. Sehingga tanah sangat diperlukan oleh manusia dari masa hidupnya sampai meninggal dunia untuk tempat pemakamannya. Karena pentingnya tanah bagi kehidupan, maka manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah, yang lengkap dengan perlindungan hukumnya. Perlindungan ini diwujudkan dengan pemberian berbagai macam hak atas tanah oleh negara sebagai petugas pengatur. Untuk dapat mewujudkan keteraturan dan ketertiban, perlu dibentuk peraturan yang jelas dan tegas.

Dalam tata pemerintahan sekarang ini, penerapan hukum-hukum di Indonesia diwarnai oleh ketidakpuasan masyarakat terhadap beberapa keputusan yang berkaitan dengan kebijakan pemerintah. Meskipun kebijakan-kebijakan tersebut didasarkan pada hukum substantif dan prosedural, namun dalam pelaksanaannya menimbulkan permasalahan, seperti misalnya pada bidang pertanahan khususnya mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Batasan tentang pengertian kepentingan umum sangat abstrak sehingga menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda dalam masyarakat. Akibatnya terjadi “ketidakpastian hukum“ dan menjurus pada munculnya konflik dalam masyarakat. Kegiatan pembangunan untuk fasilitas kepentingan umum antara lain untuk pembangunan Bandar Udara, Pelabuhan, Rumah Sakit Umum, Telekomunikasi, Jalan Tol, sekarang sudah berubah menjadi pembangunan fasilitas umum yang bersifat komersil, dahulunya milik pemerintah sekarang telah diswastanisasikan. Semestinya pengadaan tanah untuk proyek tersebut tidak dapat dilakukan dengan alasan untuk kepentingan umum, meskipun diberikan ganti rugi, tetapi harus ditegaskan bahwa pengadaan tanahnya harus dilakukan secara langsung antara yang membutuhkan tanah dengan pemilik tanah dapat melalui pemindahan hak atau cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Hal-hal yang menyangkut tanah merupakan hal yang sangat prinsipil dalam kaitannya dengan kehidupan manusia. Di kota-kota besar, fluktuasi harga

tanah sangat cepat berubah dan perubahan harga ini cenderung meningkat dan sangat jarang sekali harga tanah mengalami penurunan. Melihat hal seperti ini orang akan mati-matian mempertahankan tanahnya apabila hak kepemilikannya diganggu oleh pihak lain. Sebagian masyarakat masih beranggapan bahwa hak atas tanah adalah hak mutlak, artinya tidak dapat diganggu gugat. Padahal berdasarkan ketentuan yang terkandung dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi: “ *Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.* “

Pasal 6 UUPA tersebut mengandung arti bahwa tanah dapat dimanfaatkan oleh siapapun asalkan prosedur hukum telah ditempuh, terlebih apabila calon pengguna tanah adalah negara dan akan digunakan untuk kepentingan umum. Sebenarnya, berdasarkan hak yang dimiliki oleh negara, demi kepentingan umum, negara berhak melakukan pemaksaan terhadap seseorang atau lembaga hukum (pemegang hak atas tanah) untuk melepaskan hak terhadap tanahnya. Namun hak negara ini tidak boleh meninggalkan prinsip kepemilikan individu.

Persoalan-persoalan yang timbul dari pelaksanaan pengadaan tanah atau juga yang sering disebut dengan pembebasan tanah untuk kepentingan umum, pada umumnya timbul karena tidak terdapat persesuaian mengenai jumlah ganti ruginya, dan yang sering memperuncing masalah adalah turut campur tangannya pihak-pihak tertentu yang ingin mendapatkan keuntungan pribadi dengan cara mempengaruhi masyarakat/pemegang hak atas tanah untuk

meminta harga ganti rugi yang sangat tinggi/tidak wajar, yang mengakibatkan musyawarah antara pemerintah dengan masyarakat/pemegang hak atas tanah tidak mencapai kata mufakat dan pembangunan menjadi terhambat karena penyelesaian menjadi berlarut-larut dan berkepanjangan. Berbagai sengketa kepemilikan tanah terjadi yang tidak lain disebabkan karena pihak yang bersengketa merasa bahwa alas hak yang dimiliki dianggap paling benar atau yang satu didasarkan atas surat/bukti yang dimiliki, sedang di pihak lain didasarkan pada penguasaan fisik di atas tanah tersebut.

Sebagaimana dikemukakan di atas, pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum memang hampir selalu mengalami hambatan dan tantangan. Sebenarnya dimana letak permasalahannya, apakah pada prosedurnya atau kulturnya? Mengenai prosedur sebenarnya pada masa sekarang tidak begitu banyak masalah, namun kesulitan yang prinsipil berada pada kultur yang tumbuh di masyarakat, yaitu masih adanya anggapan bahwa hak atas tanah adalah hak yang mutlak, yang konsekuensinya pemilik tanah bebas menentukan besarnya ganti rugi. Untuk mengubah kultur masyarakat dalam melepaskan haknya atas tanah perlu dicari persamaan kultur antara pemerintah dengan masyarakat. Selama tidak ada persamaan kultur, permasalahan serius akan selalu timbul. Sebenarnya perbedaan kultur antara pemerintah dengan masyarakat terletak pada penetapan harga ganti rugi belaka. Pihak masyarakat menghendaki harga yang setinggi-tingginya dari harga pasaran atau paling tidak sesuai harga pasaran, bahkan ada warga masyarakat yang menghendaki harga

ganti rugi itu didasarkan pada harga sekian tahun ke depan atau setelah tanahnya dibebaskan dan telah dijadikan sarana umum.¹

Di balik itu pemerintah dalam menentukan harga hanya berpatokan pada NJOP yang besarnya ditentukan oleh Kantor Pajak Bumi dan Bangunan, berdasarkan realitas, harga pasaran di masyarakat jauh lebih tinggi apabila dibandingkan dengan NJOP. Perbedaan NJOP dengan harga pasaran masih menjadi problematik dalam penentuan harga ganti dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pihak pemerintah dalam memberikan ganti rugi berpatokan pada NJOP, sedangkan masyarakat (pemegang hak atas tanah) berpatokan pada harga pasaran.²

Kultur yang ada pada masyarakat masih mementingkan kepentingan individual dan melupakan kepentingan umum, oleh karena itu, setiap terjadi pembebasan tanah para pemilik tanah selalu menuntut ganti rugi yang amat tinggi.

Permasalahan yang masih timbul adalah sejauh mana sifat tersebut harus melekat pada suatu jenis kegiatan untuk kepentingan umum. Apakah sifat tersebut harus melekat secara kuat dan dominan, atau sekedarnya, serta bagaimana ukurannya. Karena dalam prakteknya, suatu kegiatan sebenarnya hanya sedikit terlekat kepentingan umum, namun disimulasikan untuk kepentingan umum. Masih adanya permasalahan mengenai sifat itulah maka

¹ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta : Sinar grafika, 2007), hlm.46

² www.bpn_jateng.net (download data pada tanggal 9 Maret 2008)

sifat kepentingan umum yang demikian itu masih memerlukan penjelasan yang lebih konkrit.

Fenomena yang demikian juga mewarnai pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka pembangunan jalan tol Semarang-Solo. Pembangunan jalan tol yang direncanakan dengan total panjang $\pm 75,70$ Km, memerlukan luas kebutuhan lahan $\pm 804,4$ Ha ini menimbulkan banyak konflik dan hambatan di berbagai bidang, khususnya dalam pelaksanaan pengadaan tanahnya. Adapun permasalahan tersebut antara lain :³

1. Biaya yang sangat tinggi,
2. Masalah pengadaan tanah/pembebasan tanah,
3. Sosialisasi yang memakan waktu sangat lama,
4. Sikap masyarakat yang kurang mendukung,
5. Spekulasi tanah yang ikut bermain.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Solo ini dibagi kedalam 9 (sembilan) tahapan, yaitu :

1. Sosialisasi,
2. Pematokan ROW,
3. Pengukuran ricikan,
4. Inventarisasi bangunan dan tanaman,
5. Pengumuman hasil ukur,

³ Bahan Seminar, *Perkembangan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Semarang Solo, Tahap 1 Semarang-Bawen*, disajikan oleh Panitia pengadaan Tanah Kota Semarang, (tanggal 3 Mei 2007)

6. Musyawarah harga,
7. Pembayaran ganti rugi,
8. Pelepasan hak,
9. Sertifikasi.

Hambatan yang cukup besar dalam pelaksanaan pembangunan jalan tol Semarang Solo ini adalah sikap masyarakat yang kurang mendukung, padahal lahan yang dibutuhkan untuk pembangunan jalan tol Semarang Solo ini adalah lahan milik masyarakat. Banyaknya penolakan dari warga masyarakat di beberapa wilayah sangat menghambat pelaksanaan sosialisasi pembangunan jalan tol ini. Salah satu alasan penolakan dari beberapa warga tersebut adalah bahwa rute yang ada tidak sesuai dengan RDTRK dan RTRW Kota Semarang. Pada saat pengukuran ditemukan ada ± 5 bidang tanah di wilayah Kelurahan Jabungan, Kecamatan Banyumanik yang terkena jalur tol namun belum terakomodir dalam Surat Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan (SP2LP).⁴

Terbitnya Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 tanggal 21 Mei 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 junto Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, secara otomatis menjadi Peraturan Pelaksanaan dari Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan

⁴ *Loc.cit*

jalan tol Semarang–Solo ini. Namun efektifitas pelaksanaannya belum dapat diketahui.

Berdasarkan pada uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM RANGKA PELAKSANAAN PEMBANGUNAN JALAN TOL SEMARANG-SOLO DAN PENGARUHNYA TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH DI KOTA SEMARANG.”

B. Perumusan Masalah

Dalam tulisan ini penulis akan membatasi permasalahan, yakni masalah-masalah yang berkaitan dengan **Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo dan Pengaruhnya Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah khususnya di Kota Semarang.**

Sehubungan dengan hal tersebut, maka permasalahan yang akan diangkat dalam tulisan ini adalah :

1. Bagaimana proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka pelaksanaan pembangunan jalan tol Semarang-Solo dan kesesuaiannya dengan RDTRK dan RTRW di Kota Semarang ?
2. Bagaimana pengaruh pelaksanaan pembangunan jalan tol Semarang-Solo terhadap pemilik hak atas tanah yang terkena di Kota Semarang ?

3. Hambatan-hambatan apa sajakah yang timbul dari pelaksanaan pembangunan jalan tol Semarang-Solo di Kota Semarang ?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian apapun bentuknya, harus dapat menunjukkan secara jelas tujuan yang akan dicapainya. Perumusan tujuan penelitian merupakan pencerminan arah dan penjabaran strategi terhadap fenomena yang muncul dalam penelitian, sekaligus supaya penelitian yang sedang dilaksanakan tidak menyimpang dari tujuan semula. Kemudian dirumuskanlah tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka pelaksanaan pembangunan jalan tol Semarang-Solo dan kesesuaiannya dengan RDTRK dan RTRW di Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui pengaruh pelaksanaan pembangunan jalan tol Semarang-Solo terhadap pemilik hak atas tanah yang terkena di Kota Semarang.
3. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dari pelaksanaan pembangunan jalan tol Semarang-Solo di Kota Semarang.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum, khususnya hukum

agraria/pertanahan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan masukan bagi masyarakat, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

E. Sistematika Penulisan Tesis

Sistematika penulisan tesis ini mengacu pada buku pedoman penulisan tesis program pascasarjana (S2) Universitas Diponegoro. Tesis ini terbagi menjadi 5 bab, dimana masing-masing bab saling terkait satu dengan lainnya. Adapun gambaran yang lebih jelas mengenai tesis ini akan diuraikan dalam sistematika berikut ini :

1. BAB I : PENDAHULUAN

Merupakan uraian yang berisi latar belakang permasalahan sehingga menimbulkan suatu permasalahan, juga dijelaskan tentang batasan permasalahan yang dihadapi, tujuan dan kegunaan penelitian, serta sistematika penulisan tesis.

2. BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini diuraikan mengenai kerangka pemikiran atau teori-teori yang berkaitan dengan pokok bahasan yang menjadi penelitian. Tentang norma-norma hukum, teori-teori hukum yang berhubungan dengan fakta yang sedang diteliti, juga diuraikan mengenai berbagai asas hukum atau pendapat-pendapat

pakar atau ahli yang berhubungan dengan asas hukum atau teori hukum yang benar-benar bermanfaat sebagai bahan untuk melakukan analisis terhadap fakta yang sedang diteliti.

3. BAB III : METODE PENELITIAN

Uraian secara sederhana mengenai metode pendekatan yang dipakai, spesifikasi penelitian, metode sampling, populasi, metode pengumpulan data dan metode analisis data. Bagian ini merupakan penjelasan lebih lanjut dari obyek dan hal-hal lainnya di dalam penelitian yang telah diuraikan dalam bab pendahuluan.

4. BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menyajikan hasil penelitian yang didapat di lapangan dan analisis hasil penelitian tersebut. Segai bahan analisisnya menggunakan tinjauan pustaka dan landasan teori yang tercantum dalam kerangka pemikiran yang ada pada bab kedua.yang akan dibahas dalam hal ini adalah mengenai pelaksanaan penelitian dan hasil-hasilnya sampai terlihat secara jelas hubungan antara bahan-bahan yang ada dalam sistematika penulisan hukum tersebut.

5. BAB V : PENUTUP

Bab ini merupakan kesimpulan dari seluruh bab-bab yang ada, juga diberikan saran-saran yang diharapkan dapat menjadi solusi bagi permasalahan yang dibahas dalam tesis ini. Sekaligus diberikan tambahan berupa daftar pustaka dan lampiran yang diperlukan sebagai penunjang tesis ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah

A.1 Konsep Hukum Tanah Nasional

Prinsip dasar kebijakan dibidang pertanahan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria. Namun, dengan semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap penguasaan dan penggunaan tanah, maka semakin besar pula tuntutan untuk melakukan pembaharuan pemikiran yang mendasari terbitnya kebijakan di bidang pertanahan.

Hukum adat merupakan sumber utama dalam pembangunan Hukum Tanah Nasional. Ini berarti antara lain bahwa pembangunan Hukum Tanah Nasional dilandasi konsepsi hukum adat, yang dirumuskan dengan kata-kata: *Komunalistik Religius, yang artinya memungkinkan penguasaan tanah secara Individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung kebersamaan.*⁵

⁵ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, (Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi 2005), hlm.228.

Sifat *Komunalistik Religius* konsepsi Hukum Tanah Nasional ditunjukkan oleh Pasal 1 ayat (2), yang menyatakan bahwa "*Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.*"

Kalau dalam hukum adat tanah ulayat merupakan tanah bersama para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan, maka dalam Hukum Tanah Nasional semua tanah dalam wilayah negara kita adalah tanah bersama seluruh rakyat Indonesia, yang telah bersatu menjadi Bangsa Indonesia.⁶ Pernyataan ini menunjukkan sifat *komunalistik* konsepsi Hukum Tanah Nasional kita.

Unsur *religius* konsepsi ini ditunjukkan oleh pernyataan, bahwa *bumi, air dan ruang angkasa Indonesia, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia.* Dalam konsepsi hukum adat sifat keagamaan Hak Ulayat masih belum jelas benar, dengan rumusan, bahwa tanah ulayat sebagai tanah bersama adalah "*peninggalan nenek moyang*" atau sebagai "*karunia sesuatu yang gaib*". Dengan adanya sila Ketuhanan Yang Maha Esa maka dalam Hukum Tanah Nasional, tanah yang merupakan tanah

⁶ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.

bersama Bangsa Indonesia, secara tegas dinyatakan sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa. Dengan demikian sifat religiusnya menjadi jelas benar.⁷

Dalam kerangka berfikir yang didasarkan pada sifat *komunalistik* yang terkandung dalam Hukum Tanah Nasional, maka hak-hak perseorangan atas tanah tidak bersifat mutlak, tetapi selalu ada batasnya yakni kepentingan orang lain, masyarakat atau negara. Dengan demikian BPN dalam merumuskan dan melaksanakan kebijakan dituntut secara wajar dan bertanggung jawab, disamping tidak melupakan bahwa dalam setiap hak atas tanah yang dipunyai seseorang diletakkan pula kewajiban tertentu.⁸ Hal ini dikarenakan ada pertanggung jawaban individu terhadap masyarakat melalui terpenuhinya kepentingan bersama (kepentingan umum), karena manusia tidak dapat berkembang sepenuhnya apabila berada di luar keanggotaan suatu masyarakat. Konsep hubungan seperti hal di atas sebetulnya telah juga diterjemahkan di dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyebutkan bahwa “*semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*”.

Dalam konsep fungsi sosial terkandung makna yang mendalam, bahwa dalam setiap hak seseorang terkandung hak orang lain. Sehingga hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidak dapat dibenarkan bahwa tanahnya 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, sehingga bermanfaat bagi masyarakat dan negara. Ketentuan

⁷ Boedi Harsono, *Loc.cit.*

⁸ *Ibid*, hal. 158

itu tidak berarti bahwa kepentingan perorangan akan terdesak oleh kepentingan umum.⁹

Dalam konteks perlindungan hukum terhadap masyarakat yang tanahnya diambil untuk kepentingan umum yang secara formal telah dituangkan dalam peraturan perundang-undangan itu terus ditingkatkan perwujudannya secara konsekuen dan konsisten. Penghormatan kepada hak dasar manusia semestinya diberikan secara proposional, sebab hukum hanya dalam dan untuk hal-hal yang konkrit.

Pasal 18 UUPA menyatakan bahwa *“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.”* Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-hak atas tanahnya. Pencabutan hak ini dilakukan sesuai dengan cara yang diatur dalam Undang-Undang 20 tahun 1961 juncto 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 di atasnya. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemberian ganti rugi yang layak. Dengan menggunakan Pasal 18 ini maka hak atas tanah dapat dicabut oleh negara dengan syarat tertentu yaitu dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Proses ini

⁹ *Ibid*, hal 297

memerlukan prosedur yang panjang dan waktu yang lama, karena melalui Keputusan Presiden (Keppres), atas dasar ketentuan Pasal 27 UUPA. Hak atas tanah hapus karena penyerahan sukarela dengan pelepasan hak.

Pelepasan hak atas tanah adalah langkah pertama yang dilakukan dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Namun cara ini tidak selalu produktif, dan memiliki nilai jual dengan harga tinggi sehingga kerap terjadi dialog atau musyawarah yang cukup alot antara pemerintah dengan pemilik tanah tersebut. Khususnya mengenai pemberian ganti kerugian.

Pengadaan tanah hanya dapat dilakukan melalui pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah. Musyawarah disini diartikan sebagai proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah dengan pihak instansi pemerintah yang memerlukan tanah.

A.2. Asas-Asas Hukum Pengadaan Tanah

Adapun asas-asas yang berlaku mengenai penguasaan tanah dan perlindungan hukum yang diberikan oleh Hukum Tanah Nasional kita kepada para pemegang hak atas tanah adalah:¹⁰

¹⁰ *Ibid*, hlm.342-343.

1. penguasaan tanah dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional;
2. penguasaan tanah dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya ("illegal"), tidak dibenarkan, bahkan diancam dengan sanksi pidana;
3. penguasaan tanah dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak Penguasa sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya;
4. dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek-proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang dihaki seseorang, harus melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya;
5. sehubungan dengan apa yang tersebut di atas, dalam keadaan biasa, untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh pihak siapapun kepada pemegang haknya, untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya, termasuk juga penggunaan lembaga penawaran *pembayaran yang diikuti dengan konsinyasi pada*

Pengadilan Negeri seperti yang diatur dalam Pasal 1404 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

6. dalam keadaan yang memaksa, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk menyelenggarakan kepentingan umum, dan tidak mungkin menggunakan tanah yang lain, sedang musyawarah yang diadakan tidak berhasil memperoleh kesepakatan, dapat dilakukan pengambilan secara paksa, dalam arti tidak memerlukan persetujuan pemegang haknya, dengan menggunakan acara pencabutan hak, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961;
7. dalam perolehan dan pengambilan tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak, pemegang haknya berhak memperoleh imbalan atau ganti kerugian, yang bukan hanya meliputi tanahnya, bangunan dan tanaman milik pemegang hak, melainkan juga kerugian-kerugian lain yang dideritanya sebagai akibat penyerahan tanah yang bersangkutan;
8. Bahwa bentuk dan jumlah imbalan atau ganti kerugian tersebut, juga jika tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum dan dilakukan pencabutan hak, haruslah sedemikian rupa, hingga bekas pemegang haknya tidak mengalami kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun tingkat ekonominya.

A.3 Cara-Cara Perolehan Tanah

Perolehan tanah adalah suatu tahapan-tahapan kegiatan yang harus dilalui oleh seseorang, badan hukum, instansi pemerintah untuk memperoleh hak atas tanah bagi kegiatan pembangunan.

Hukum tanah nasional menyediakan cara memperoleh tanah dengan melihat keadaan sebagai berikut :¹¹

1. Status tanah yang tersedia, tanahnya merupakan tanah negara atau tanah hak;
2. Apabila tanah hak, apakah pemegang haknya bersedia atau tidak menyerahkan hak atas tanahnya tersebut;
3. Apabila pemeganghak bersedia menyerahkan atau memindahkan haknya, apakah yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau tidak memenuhi syarat

Sistem perolehan tanah beradsarkan kriteria di atas baik untuk keperluan usaha maupun untuk kepentingan umum dapat dilakukan sebagai berikut:

1. Tanah Negara,

Cara perolehan tanah negara ditempuh dengan cara permohonan hak baru atas tanah.

¹¹ Boedi Harsono, *op.cit*, hal 310

2. Tanah Hak

Cara perolehan tanah hak ditempuh melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan haknya maupun mengenai besarnya ganti rugi, yaitu dapat ditempuh dengan cara :

- 1) Pernindahan hak, jika pihak yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak.
- 2) Pelepasan hak, jika yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak, diikuti dengan pemberian hak baru yang sesuai.
- 3) Pencabutan hak atas tanah, cara ini ditempuh jika musyawarah tidak berhasil mencapai kesepakatan dan tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum, pencabutan hak ini dilakukan sesuai dengan cara yang diatur dalam Undang-Undang 20 tahun 1961 juncto Peraturan Pemerintah nomor 39 tahun 1973.

A.4 Dasar atau Ketentuan Hukum Perolehan Tanah

1. Ketentuan hukum tata cara perolehan tanah, untuk tanah yang berasal dari tanah negara adalah
 - a. Peraturan Menteri Agraria (PMNA) atau Kepala Badan Pertanahan Nasional (Kepala Badan Pertanahan Nasional) Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan Ketentuan ini bersifat administratif, artinya bahwa peraturan tersebut lebih menekankan pada proses

dengan tata cara yang harus dipenuhi berdasarkan formulir-formulir yang harus dilengkapi dan diserahkan sehubungan dengan proses pengajuan dan persetujuan penolakan pemberian status hak atas tanah.

- b. Peraturan Menteri Agraria (PMNA) atau Kepala Badan Pertanahan Nasional (Kepala Badan Pertanahan Nasional) Nomor 3 tahun 1999 tentang pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Kewenangan pemberian hak atas tanah Negara yang dilimpahkan meliputi pemberian keputusan mengenai pemberian hak adalah pertama kali, perpanjangan dan pemberian hak selanjutnya baik dengan hak yang sama atau dengan hak yang jenis lain Ketentuan ini mengatur pelimpahan kewenangan pembatalan keputusan mengenai pemberian hak atas tanah yang diakibatkan adanya cacat hak dalam penerbitannya dan adanya keputusan Pengadilan yang telah memperoleh ketentuan hak yang tetap yang harus dilaksanakan.
2. Ketentuan hukum Tata Cara Perolehan Tanah, Untuk tanah yang berasal dari Tanah Hak adalah :¹²
 - a. Pemindehan Hak Atas Tanah

Perolehan Hak Atas Tanah adalah perubahan hak yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dan

¹² Ana Silviana, *Hukum Agraria*, (Diktat Kuliah, tidak diperjualbelikan, Semarang, 2006), hal 12

yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan pemindahan hak dapat dilakukan dengan cara

1. Jual beli tanah
2. Hibah tanah
3. Tukar menukar tanah

Cara ini dapat ditempuh apabila yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan pemilik tanah secara sukarela menjual tanah tersebut. Apabila yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak, maka dikenai ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria dan jual beli menjadi batal demi hukum. Isi ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria adalah sebagai berikut :

“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaran asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Proses jual beli diatur menurut ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Noinor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta disaksikan oleh dua orang saksi. Yang perlu diperhatikan dalam jual beli penjual harus mempunyai wewenang untuk menjual dan pembeli harus memenuhi syarat sehagai subyek hak atas tanah yang dijual tersebut.

b. Pelepasan Hak Atas Tanah atau Pembebasan Tanah

Cara ini ditempuh apabila yang membutuhkan tanah tidak memenuhi syarat pemegang hak atas tanah. Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan pelepasan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Jadi setiap hak atas tanah dapat diserahkan secara sukarela kepada negara. Penyerahan sukarela ini yang disebut dengan pelepasan hak. Ketentuan hukum yang mengatur pelepasan hak atas tanah diatur dalam :

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 tahun 1975 tentang Ketentuan Cara Pembebasan Tanah
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Swasta

3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah untuk keperluan Proyek Pembangunan di wilayah Kecamatan.
4. Keputusan Presiden 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Keempat peraturan tersebut sudah dicabut atau diganti dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana juga yang telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Acara pelepasan hak atas tanah tersebut dapat digunakan bagi perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta.

c. Pencabutan Hak Atas Tanah

Pengertian pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah kepunyaan suatu pihak oleh negara dengan paksa yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam mernenuhi kewajiban hukum.

Pencabutan hak atas tanah adalah cara terakhir untuk memperoleh tanah yang sangat diperlukan di dalam pembangunan untuk kepentingan umum setelah cara melalui musyawarah

mengalami jalan buntu. Ketentuan hukum yang mengatur pencabutan hak atas tanah adalah Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatakan: “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dan rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.”

Undang-Undang yang dimaksud dalam isi Pasal 18 di atas adalah Undang-Undang No 20 tahun 1961 sedangkan peraturan pelaksana dan Undang-Undang No 20 tahun 1961 adalah :

- 1) Peraturan Pemerintah Nomor 39 tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda Benda yang ada di atasnya;
- 2) Intruksi Presiden Nomor 9 tahun 1973

Syarat-syarat untuk melakukan pencabutan hak atas tanah melalui Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 adalah :

- 1) Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum
- 2) Sebagai cara terakhir untuk memperoleh tanah jika cara pelepasan hak sudah tidak bisa.
- 3) Memberi ganti rugi yang layak.
- 4) Dilaksanakan menurut cara langsung diatur oleh undang-undang

- 5) Tidak mungkin diperoleh tanah di tempat lain untuk keperluan tersebut.

B. Prinsip-Prinsip Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

B.1 Pengertian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 65 tahun 2006, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menentukan pengertian pengadaan tanah adalah : Setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau meyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

B.2 Prinsip-Prinsip Kepentingan Umum

Prinsip-prinsip kriteria kepentingan umum dapat diuraikan lebih rinci, yakni meliputi sifat kepentingan umum, bentuk kepentingan umum, dan ciri-ciri kepentingan umum. Demikian metode penerapan tiga aspek tersebut sehingga kriteria kepentingan umum dapat diformulasikan secara pasti, adil dan dapat diterima oleh masyarakat.¹³

Permasalahan yang masih timbul adalah sejauh mana sifat tersebut harus melekat pada suatu jenis kegiatan untuk kepentingan umum. Apakah sifat tersebut harus melekat secara kuat dan dominan, atau sekedaranya, serta bagaimana ukurannya. Karena dalam prakteknya, suatu kegiatan sebenarnya hanya sedikit terlekat ke kepentingan umum, namun disimulasikan untuk kepentingan umum. Masih adanya permasalahan mengenai sifat itulah maka

¹³ Adrian Sutedi, *Op.cit*, hlm.70.

sifat kepentingan umum yang demikian itu masih memerlukan penjelasan yang lebih konkrit.

Sifat yang pertama, adalah kepentingan bangsa dan negara. Terhadap penyebutan yang demikian itu timbul pertanyaan, benarkan kepentingan negara identik dengan kepentingan umum. Sehubungan dengan hal tersebut tentunya tergantung jenis negaranya, yang hal ini sangat dipengaruhi oleh paradigma suatu negara yang bersangkutan dalam memahami hubungan antara kepentingan umum dan kepentingan individu. Paling tidak ada tiga golongan negara berkaitan dengan pengaturan kepentingan umum dan individu, yaitu paham negara *sosialis*, paham negara *korporasi*, dan paham negara *sublimasi*.¹⁴

Menurut paham negara *sosialis*, segala kekayaan dalam negara dikuasi dan dimiliki oleh negara. Negara mengatur segala aspek kehidupan individu. Dalam konteks kepemilikan tanah, kepada warga negara tidak diberi hak milik tanah, namun hanya diberi hak menggarap atas tanah. Kepentingan umum identik dengan kepentingan negara, dengan kata lain bahwa setiap kepentingan negara adalah kepentingan umum. Kepentingan individu ada dalam sektor yang sempit, misalnya sektor keluarga, isteri, anak. Jadi, kepentingan individu ada namun relatif sempit dan dalam prakteknya terkalahkan oleh kepentingan negara.

Sebaliknya, menurut paham negara *korporasi*, negara dalam banyak hal dapat bertindak sebagaimana badan hukum perusahaan dapat mempunyai hak milik dan dapat menjalankan segala kegiatan yang bersifat profit. Dalam paham ini, negara relatif memberikan peluang seluas-luasnya kepada kepentingan individu. Bahkan, Negara dapat berkedudukan

¹⁴ *Ibid*, hlm.71

sebagaimana individu, misalnya sebagai pihak penjual atau pembeli dengan pihak swasta. Kepentingan umum dapat saja dilakukan oleh Negara ataupun oleh swasta. Akibatnya sifat kepentingan umum tidak jelas wujudnya. Kepentingan negara belum tentu kepentingan umum, mengingat negara dapat bertindak sebagai individu yang dapat melakukan kegiatan profit.

Sementara di negara-negara yang berpaham *sublimasi* menerangkan bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat mempunyai wewenang menguasai dan mengatur kepentingan umum ataupun kepentingan individu. Negara dapat menguasai berbagai sektor yang menguasai hajat hidup orang banyak. Namun tidak dapat mempunyai suatu barang atau tanah misalnya dengan status hak milik. Negara menurut paham ini, memberikan pengakuan terhadap hak-hak atas tanah individu dalam posisi seimbang dengan kepentingan umum dalam hubungannya yang tidak saling merugikan. Walaupun terpaksa kepentingan umum harus dimenangkan, maka kepentingan individu harus tetap dilindungi dengan memberikan kompensasi ganti keuntungan atau kerugian yang layak.

Hukum Tanah Nasional yang diatur dalam Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Undang-Undang No 5 tahun 1960, pada Penjelasan Umum butir kedua disebutkan bahwa negara atau pemerintah bukanlah subyek yang mempunyai hak milik (*eigenaar*), demikian pula tidak dapat sebagai subyek jual beli dengan pihak lain untuk kepentingan sendiri. Pengertian

lainnya, negara hanya diberi hak menguasai dan mengatur dalam rangka kepentingan kesejahteraan rakyat secara keseluruhan (kepentingan umum).

Sifat dan bentuk kepentingan umum di atas masih saja dapat disimpangi dalam penafsirannya ataupun dalam operasionalnya sehingga sangat penting dalam tulisan ini dibahas tentang karakteristik yang berlaku sehingga kegiatan kepentingan umum benar-benar untuk kepentingan umum, dan dapat dibedakan secara jelas dengan kepentingan-kepentingan yang bukan kepentingan umum. Dengan kata lain, akan dibahas hal-hal yang paling prinsip sehingga suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum.

Ada tiga prinsip yang dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu :¹⁵

1. Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah.
Mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dimiliki oleh perorangan atau swasta. Dengan kata lain, swasta dan perorangan tidak dapat memiliki jenis-jenis kegiatan kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun negara.
2. Kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah,
Memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah.
3. Tidak mencari keuntungan
Membatasi fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan mencari keuntungan sehingga terqualifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak boleh mencari keuntungan.

¹⁵ *Ibid*, hlm.75

Kriteria kepentingan umum di atas agar secara efektif dapat dilaksanakan di lapangan harus memenuhi kriteria sifat, kriteria bentuk, dan kriteria karakteristik atau ciri-ciri :¹⁶

1. Penerapan untuk kriteria sifat suatu kegiatan untuk kepentingan umum agar memiliki kualifikasi untuk kepentingan umum harus memenuhi salah satu sifat dari beberapa sifat yang telah ditentukan dalam daftar sifat kepentingan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Undang-Undang nomor 20 tahun 1961. Jadi, penggunaan daftar sifat tersebut bersifat wajib alternatif
2. Penerapan untuk kriteria bentuk suatu kegiatan untuk kepentingan umum agar mempunyai kualifikasi sebagai kegiatan untuk kepentingan umum harus memenuhi salah satu syarat untuk kepentingan umum sebagaimana daftar bentuk kegiatan kepentingan umum tersebut tercantum dalam Pasal 2 Instruksi Presiden tahun 1973 dan Pasal 5 Peraturan Presiden nomor 36 tahun 2005.
3. Penerapan untuk kriteria suatu kegiatan untuk kepentingan umum agar memenuhi kualifikasi ciri-ciri kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan bukan kepentingan umum, maka harus memasukkan ciri kepentingan umum, yaitu bahwa kegiatan tersebut benar-benar dimiliki pemerintah, dikelola pemerintah dan tidak untuk mencari keuntungan.

Kriteria kepentingan umum serta prosedur untuk menerapkannya tidak akan dapat berjalan dengan baik apabila tidak tersedia sumber daya manusia pelaksana yang memenuhi kualifikasi, baik secara moral maupun profesional. *Pertama*, kualifikasi moral, artinya bahwa dalam penentuan kepentingan umum dibutuhkan orang-orang yang secara jelas mempunyai sikap, perilaku dan komitmen terhadap moral, menjaga kejujuran, dan kebenaran dalam menentukan pemanfaatan kepentingan umum tersebut sehingga tidak ada lagi kepentingan umum sekedar kedok untuk mewujudkan kepentingan pribadi.

¹⁶ *Ibid*, hlm.76

Kedua, kualifikasi profesional, artinya bahwa dalam penentuan kepentingan umum dibutuhkan orang-orang yang benar mengerti segala kompleksitas persoalan hukum tanah, baik hukum positif maupun hukum yang hidup di masyarakat. Persoalan sengketa tanah yang akhir-akhir ini justru menggejala dan menimbulkan korban manusia terjadi diakibatkan oleh kecerobohan dan ketidaktahuan aparat tentang hukum tanah. Misalnya, kasus pembunuhan masyarakat transmigran oleh penduduk adat setempat, hal ini terjadi akibat tidak tahu kepemilikan hukum adat yang hidup di masyarakat setempat.

Pengambilan keputusan oleh Pemerintah pada setiap jenjang pemerintahan untuk mendapatkan hak atas tanah harus selalu didasarkan pada kebutuhan tanah dalam melaksanakan fungsi-fungsi pemerintahan dalam rangka mencapai tujuan negara sebagaimana dirumuskan pada alinea keempat pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa. Dari konsep di atas dapat dipahami bahwa tujuan dan perolehan tanah yang dilakukan pemerintah sepenuhnya untuk kepentingan umum dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Sehingga manakala pemerintah membutuhkan tanah masyarakat haruslah dilakukan dengan cara-cara atau sesuai dengan prosedur hukum sehingga tujuan untuk mewujudkan kesejahteraan dan kepentingan umum tidak bersebrangan dengan pemilik tanah yang berhak atas tanah tersebut.¹⁷

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pengadaan tanah selain untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan

¹⁷ Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Seri Hukum Tanah IV, (Jakarta : Prestasi Pustaka), hal. 308

dengan cara jual beli, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilaksanakan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dan berdasar pada Rencana Umum Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan terlebih dahulu. Perolehan hak atas tanah dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia, serta penghormatan terhadap hak atas tanah yang sah.

B.3. Prinsip-Prinsip Pemberian Ganti Kerugian dan Dasar Perhitungan

Dalam setiap pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan hampir selalu muncul rasa tidak puas, di samping tidak berdaya, dikalangan masyarakat yang hak atas tanahnya terkena proyek tersebut.

Masalah ganti kerugian merupakan isu sentral yang paling rumit penanganannya dalam upaya pengadaan tanah oleh pemerintah dengan memanfaatkan tanah-tanah hak.¹⁸

Di berbagai negara berkembang tersedia indeks alternatif yang dapat digunakan sebagai pedoman untuk menentukan besarnya ganti kerugian. Di Brasil, faktor taksiran nilai untuk keperluan pemungutan pajak, lokasi, keadaan tanah (terpelihara/tidak), nilai pasar selma lima tahun terakhir dari

¹⁸ Maria, S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta : Kompas, Edisi Revisi, 2006),hal.78.

hak atas tanah lain yang sebanding menjadi bahan pertimbangan penentuan besarnya ganti kerugian.

Di India, hal-hal yang dipertimbangkan dalam penentuan ganti kerugian adalah nilai pasar tanah pada saat diumumkan pengambilannya tanah itu, kerugian yang timbul karena dipecahkan bidang tanah tertentu dan ganti kerugian sebagai akibat pengurangan keuntungan yang diharapkan dari tanah tersebut semenjak pengumuman pengambilannya tanah sampai dengan selesainya seluruh proses. Sedangkan kenaikan nilai tanah dihubungkan dengan penggunaannya di kemudian hari dan segala perbaikan yang dilakukan setelah adanya pengumuman tentang pengambilannya tanah tersebut, tidak diperhitungkan sebagai faktor penentu ganti kerugian.

Di Singapura, berdasarkan Pasal 33 ayat (1) *Land Acquisition Act* tahun 1970, faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam menentukan besarnya ganti kerugian antara lain adalah nilai pasar tanah saat diumumkan pengambilannya hak atas tanah, kerugian akibat dipecahnya bidang tanah tertentu, dan turunnya penghasilan pemegang hak. Segala perbaikan yang dilakukan dengan sepengetahuan pejabat yang berwenang dapat juga dijadikan pertimbangan untuk menentukan besarnya ganti kerugian.

Namun sebaliknya, di Malaysia hal-hal tertentu dikesampingkan dalam memperkirakan ganti kerugian. Misalnya urgensi pengambilan tanah, keengganan pemegang hak untuk meninggalkan tanahnya, kerusakan

tanah setelah diumumkan pengambilannya, peningkatan nilai tanah dihubungkan dengan penggunaan di kemudian hari, dan kenaikan nilai pasar karena perbaikan yang dilakukan dalam waktu dua tahun sebelum diumumkan pengambilannya tersebut. Di Singapura di samping hal-hal tersebut di atas, masih ditambahkan bahwa bukti tentang penjualan hak atas tanah di lokasi sekitar hanya akan diperhatikan bila pemegang hak dapat membuktikan, bahwa jual-beli tersebut berdasarkan itikad baik dan bukan untuk tujuan spekulasi.

Tampaknya sering dilupakan bahwa interpretasi asas fungsi sosial hak atas tanah, disamping mengandung makna bahwa hak atas tanah itu harus digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, sehingga bermanfaat bagi si pemegang hak dan bagi masyarakat, juga berarti bahwa harus terdapat keseimbangan antara kepentingan perseorangan dengan kepentingan umum, dan bahwa kepentingan perseorangan itu diakui dan dihormati dalam rangka pelaksanaan kepentingan masyarakat secara keseluruhan. Dalam kaitannya dengan masalah ganti kerugian, tampaknya bahwa menentukan keseimbangan antara kepentingan perseorangan dengan kepentingan umum itu tidak mudah.¹⁹

Ganti kerugian sebagai suatu upaya mewujudkan penghormatan kepada hak-hak dan kepentingan perseorangan yang telah dikorbankan untuk kepentingan umum, dapat disebut adil apabila hal tersebut tidak

¹⁹ *Ibid*, hal.79-80.

membuat seseorang menjadi lebih kaya, atau sebaliknya, menjadi lebih miskin daripada keadaan semula.

Keppres nomor 55 tahun 1993 menyebutkan bahwa bentuk ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Bentuk ganti rugi dalam pengadaan tanah dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, dan/atau gabungan dari 2 atau lebih bentuk ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b dan c, serta bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan (Pasal 13). Khusus untuk tanah, perhitungan ganti kerugiannya adalah harga tanah didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak dan Bangunan (NJOP) tahun terakhir (Pasal 15 huruf a). Merupakan suatu langkah maju dan dapat diterima sebagai sesuatu yang adil, apabila untuk pengenaan pajak dan langkah awal penentuan besarnya ganti kerugian digunakan standar yang sama, yakni NJOP Bumi dan Bangunan tahun terakhir, yang akurasi penerapannya merupakan faktor yang sangat menentukan. Di samping untuk tanah, bangunan dan tanaman, dasar perhitungan ganti kerugiannya adalah nilai jual bangunan dan tanaman yang ditaksir oleh instansi yang berwenang di bidang tersebut (Pasal 15 huruf b dan c).

Dibandingkan dengan ganti kerugian untuk bangunan dan tanaman, maka ganti kerugian untuk tanah lebih rumit perhitungannya karena ada berbagai faktor yang dapat mempengaruhi harga tanah. Untuk Indonesia,

kiranya faktor-faktor yang dapat dipertimbangkan dalam menentukan ganti kerugian, di samping NJOP Bumi dan Bangunan tahun terakhir, adalah (1) lokasi/letak tanah (strategis atau kurang strategis); (2) status penguasaan tanah (sebagai pemegang hak yang sah/penggarap); (3) status hak atas tanah (hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain); (4) kelengkapan sarana dan prasarana; (5) keadaan penggunaan tanahnya (terpelihara/tidak); (6) kerugian sebagai akibat dipecahnya hak atas tanah seseorang; (7) biaya pindah tempat/pekerjaan; (8) kerugian terhadap akibat turunnya penghasilan si pemegang hak.²⁰

Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia pengadaan tanah dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota sesuai kewenangannya disertai dengan penyelesaian mengenai sebab-sebab dan alasan-alasan keberatan tersebut. Bupati/Walikota mengupayakan penyelesaian bentuk dan besarnya ganti rugi dengan mempertimbangkan kerugian dari pemegang hak atas tanah atau kuasanya. Isi keputusan dapat berupa mengukuhkan atau mengubah keputusan Panitia pengadaan tanah mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi yang akan diberikan.

Apabila upaya tersebut tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Bupati/ Walikota sesuai kewenangannya mengajukan usul cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961.

Usulan Bupati/Walikota tersebut diajukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan tembusan kepada menteri dan instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Permintaan

²⁰ *Ibid*, hal.80-81.

pencabutan tersebut oleh Kepala Bidang Pertanahan Nasional disampaikan kepada Presiden yang ditentukan oleh Menteri dan Instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia.

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 di atasnya yang merupakan peraturan pelaksanaan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya, menetapkan bahwa terhadap keputusan mengenai jumlah ganti kerugian yang tidak dapat diterima karena dianggap kurang layak, sehubungan dengan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan 6 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya, dapat dimintakan banding kepada Pengadilan Tinggi.

Permintaan banding tersebut diajukan kepada Pengadilan Tinggi yang daerah kekuasaannya meliputi tanah dan atau benda-benda yang haknya dicabut, selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal Keputusan Presiden dimaksud dalam Pasal 5 dan 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tersebut disampaikan kepada yang bersangkutan. Penentuan jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan tersebut adalah untuk lebih menjamin kepentingan pihak-pihak yang

bersangkutan dan lebih mempercepat penyelesaiannya di Pengadilan Tinggi
Tujuan utama dari penyelesaian perkara dalam ganti rugi adalah agar kedua
pihak mendapat putusan secepat-cepatnya

B.4 Prinsip Musyawarah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Musyawarah yang dilakukan dalam Pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah untuk memperoleh kesepakatan tentang pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilokasi tersebut dan bentuk serta besarnya ganti rugi. Pengadaan tanah hanya dapat dilakukan melalui pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah. Musyawarah disini diartikan sebagai proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah dengan pihak instansi pemerintah yang memerlukan tanah.

Dalam hal jumlah pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, maka musyawarah dilakukan dengan wakil-wakil yang ditunjuk oleh para pemegang hak atas tanah.

Dalam proses musyawarah, panitia pengadaan tanah yang terdiri dari sembilan anggota, berperan sebagai mediator. Dalam semua tahapan pembebasan/pengadaan tanah, aspek musyawarah menduduki posisi yang

sangat menentukan hasil tahapan berikutnya. Dalam arti, bila unsur musyawarah ini kurang dijalankan, hanya sebagian dijalankan atau bahkan dimanipulasi, makna implikasinya sangat dirasakan pada hasil yang akan diperoleh. Pelaksanaan musyawarah ini harus dilaksanakan dengan sungguh-sungguh, tidak cukup hanya ditulis sebagai bahan pelengkap dan alasan pembenar saja, bahwa negara Indonesia adalah negara hukum yang menjunjung tinggi rasa keadilan dan musyawarah.²¹ Aspek musyawarah harus diikuti dengan kesadaran dan tekad yang besar untuk mewujudkan keseimbangan antara pemerintah yang membutuhkan tanah dengan rakyat yang memiliki tanah.

Tercapainya musyawarah mufakat adalah syarat mutlak dalam pengadaan tanah sehingga bukan sekedar hiasan dari sebuah peraturan agar dapat dicantolkan ke Pancasila. Pelaksanaan musyawarah itu tolok ukurnya adalah TAP MPR Nomor II MPR/1978 tentang pedoman penghayatan dan pengamalan Pancasila, yang antara lain berbunyi:

”Dengan sila kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan perwakilan, manusia Indonesia sebagai warga negara Indonesia mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama. Dalam menggunakan hak-hak ia menyadari, perlu selalu memperhatikan dan mengutamakan kepentingan negara dan kepentingan masyarakat. Karena mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama, maka pada dasarnya tidak boleh ada suatu kehendak yang dipaksakan kepada pihak lain. Sebelum diambil keputusan yang menyangkut kepentingan bersama terlebih dahulu diadakan musyawarah. Keputusan diusahakan secara mufakat.

²¹ Ali Sofwan Husein, *Konflik Pertanahan*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1997). Hlm.49.

Musyawarah untuk mencapai mufakat ini diliputi oleh semangat kekeluargaan yang merupakan ciri khas bangsa Indonesia. Manusia Indonesia menghormati dan enjunjung tinggi setiap hasil keputusan musyawarah, karena itu semua pihak yang bersangkutan harus menerimanya dan melaksanakannya dengan itikad baik dan rasa tanggung jawab. Disini kepentingan bersamalah yang diutamakan di atas kepentingan pribadi dan golongan. Pembicaraan dalam musyawarah dilakukan dengan akal sehat dan sesuai dengan hati nurani yang luhur. Keputusan-keputusan yang diambil harus dapat dipertanggungjawabkan secara moral kepada Tuhan Yang Amha Esa, menjunjung tinggi harkat dan martabat manusi serta nilai-nilai kebenaran dan keadilan, mengutamakan persatuan dan kesatuan, demi kepentingan bersama. Dalam melaksanakan permusyawaratankepercayaan diberikan kepada wakil-wakil yang dipercayainya.²²

Seringkali kegiatan pengadaan tanah dilakukan dengan cara-cara diluar musyawarah sehingga hasilnya seringkali tidak menguntungkan pemilik tanah, melainkan justru menguntungkan pemerintah atau pihak swasta yang mendompleng nama pemerintah secara sembunyi-sembunyi.

Dilakukannya musyawarah untuk mencapai persetujuan adalah sangat vital terhadap seluruh kegiatan pembebasan atau pengadaan tanah. Mulai dari sosialisasi dan informasi kepada masyarakat terlebih dahulu, penentuan llokasi, dan seterusnya. Musyawarah²³ mengacu sebaggimana yang ditegaskan dalam Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor

²² Bagian II angka 4 mengenai "Sila Keadilan yang Dipimpin oleh Hikmat Kebijaksanaan dalam Permusyawaratan Perwakilan" pada naskah Pedoman Penghayatan dan Pengamalan Pancasila (Ekaprasetya Pancakarsa) dalam Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor II/MPR/1978 tanggal 22 Maret 1978 tentang Pedoman Penghayatan dan Pengamalan Pancasila.

²³ Selain yang ditegaskan dalam Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor II/MPR/1978 tentang P4, menurut Ensiklopedia Indonesia (hlm.418), musyawarah adalah suatu cara pengambilan keputusan berdasarkan pendirian seluruh anggota yang terlibat, dan tidak berdasarkan pada pendapat golongan tertentu. Dalam suatu musyawarah, antara pihak-pihak yang hadir harus tercipta kata sepakat yang menjadi keputusan bersama.

II/MPR/1978 di atas. Di luar kerangka Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat tersebut bukanlah musyawarah, meskipun telah dikuatkan dengan notulensi, dan keputusan pemerintah yang menetapkan telah terjadinya musyawarah.²⁴

Dalam Keputusan Presiden nomor 55 tahun 1993 telah ditegaskan mengenai apa yang dimaksud dengan musyawarah, yakni proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Apabila diperhatikan, dalam Keputusan Presiden nomor 55 tahun 1993 itu sendiri sebenarnya terdapat benturan, yaitu pelaksanaan musyawarah dalam Keppres itu hanya dimungkinkan pada tahap penentuan besarnya ganti kerugian yang akan diberikan dan diterima pemilik tanah, untuk disetujui atau tidak. Apabila tidak tercapai kesepakatan maka panitia mengeluarkan keputusan mengenai besar kecilnya ganti rugi yang akan diberikan. Lalu apabila ganti kerugian tersebut tidak wajar atau tidak layak, masyarakat dipaksa untuk menerima ganti rugi tersebut meskipun tidak tercapai kesepakatan dalam musyawarah. Musyawarah hanya terlaksana bila antara pihak-pihak yang terlibat dalam persoalan itu diberikan hak dan kewajibannya secara proporsional. Juga

²⁴ Ali Sofwan Husein, *Op.cit*, hlm.50.

diberikan kesempatan, saluran, dorongan, dan arahan yang berguna untuk mengekspresikan hak dan kewajibannya itu secara proporsional.

Secara kualitatif, yang dipertimbangkan dalam musyawarah adalah dialog secara langsung. Apabila jumlah pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan dilakukan musyawarah secara efektif, dibuka kemungkinan adanya wakil-wakil yang ditunjuk diantara para pemegang hak atas tanah, yang bertindak selaku kuasa mereka.

C. Tinjauan Umum tentang Pengadaan Tanah menurut Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 juncto Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006

C.1 Pengertian Pengadaan Tanah

Menurut Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005, Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah. Ketentuan tersebut kemudian diubah/diamandemen dalam Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006, maka 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, yaitu menghapus cara pengadaan tanah dengan pencabutan hak atas tanah. Jadi cara pengadaan tanah dapat dilakukan dengan pelepasan atau

penyerahantahan, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

C2 Kepentingan Umum

Pengertian Kepentingan Umum menurut Peraturan Presiden tersebut adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.

Kriteria Kepentingan Umum dalam Peraturan Presiden tersebut adalah pengadaan tanah yang :

1. Dilaksanakan oleh Pemerintah/ Pemerintah Daerah.
2. Dimiliki dan akan dimiliki oleh Pemerintah/ Pemerintah Daerah.

Kriteria tidak mencari keuntungan yang ada dalam Keputusan Presiden nomor 55 tahun 1993, dalam Peraturan Presiden ini dihilangkan.

Jenis-jenis Kepentingan Umum dalam pelaksanaan pengadaan tanah ada 7 (tujuh) jenis, yaitu :

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. 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.

Ketentuan di atas menghapuskan 14 (empat belas) jenis kepentingan umum yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005, yaitu :

1. rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat;
2. peribadatan;
3. pendidikan atau sekolah;
4. pasar umum;
5. fasilitas pemakaman umum;
6. pos dan telekomunikasi;
7. sarana olah raga;
8. stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana pendukungnya;
9. kantor Pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa, dan atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa;
10. fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;
11. lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan;
12. rumah susun sederhana;
13. pertamanan;
14. panti sosial.

Prinsip-Prinsip Kepentingan Umum yang dipergunakan dalam Peraturan Presiden ini adalah bahwa melindungi masyarakat dari proses spekulasi

tanah, dan menjamin perolehan tanah untuk kepentingan umum, serta menjaga hak-hak masyarakat atas tanah

C.3 Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan RUTRW (Rencana Umum Tata Ruang Wilayah) yang telah ditetapkan, atau apabila belum ada RUTRW, dapat didasarkan pada Perencanaan Ruang Wilayah atau Kota yang telah ada.

C.4 Panitia Pengadaan Tanah

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T) yang dibentuk oleh Bupati/Walikota untuk wilayah kabupaten/kota, dan dibentuk oleh Gubernur untuk pengadaan tanah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Sedangkan Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten/kota atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah provinsi yang dibentuk oleh Gubernur. Dan Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah provinsi atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas unsur Pemerintah dan unsur Pemerintah Daerah terkait.

C.5 Musyawarah

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.

Musyawarah dilakukan di lokasi pembangunan untuk kepentingan umum untuk menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi yang dilaksanakan secara langsung antara pihak yang memerlukan tanah dengan pemegang hak dan dipimpin oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah.

Dalam hal musyawarah untuk lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang lokasinya tidak dapat dipindahkan secara teknis ke lokasi lain, maka jangka waktu musyawarah dibatasi waktu 120 hari sejak tanggal undangan pertama. Apabila dalam Jangka waktu 120 hari tidak tercapai kesepakatan, atau terjadi sengketa kepemilikan, dan tanah, bangunan, tanaman yang merupakan kepemilikan bersama, tetapi satu atau lebih tidak dapat ditemukan, maka Panitia Pengadaan Tanah menitipkan besarnya ganti rugi uang kepada Pengadilan Negeri setempat.

C.6 Ganti Rugi

Ganti rugi diberikan untuk :

1. Hak Atas Tanah,

2. Bangunan,
3. Tanaman,
4. Benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Ganti Rugi yang diberikan dalam pelaksanaan pengadaan tanah berbentuk :

- a. Uang, dan/atau
- b. Tanah Pengganti/dan atau
- c. Pemukiman Kembali, dan/atau
- d. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana huruf a, huruf b, dan huruf c,
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan

Sedangkan Bentuk Ganti Rugi untuk Tanah Ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat.

Pemberian Ganti Rugi didasarkan pada :

1. NJOP, atau Nilai Nyata / sebenarnya dengan memperhatikan NJOP Tahun berjalan (Kantor Pelayanan Pajak PBB setempat), berdasarkan penilaian Lembaga/ Tim Independen.
2. Nilai jual bangunan, ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab dibidang bangunan (Dinas Permukiman dan Tata Ruang/ Kimtaru).

3. Nilai jual tanaman, ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab dibidang tanaman (Dinas Pertanian, Perkebunan, Perikanan , Kehutanan dll).

Ganti rugi diserahkan langsung kepada :

1. Pemegang hak atas tanah, atau yang berhak sesuai peraturan perundang-undangan.
2. Nadzir bagi tanah wakaf.
3. Dtitipkan ke Pengadilan Negeri Setempat, dalam hal kepemilikan bersama, tetapi satu atau lebih tidak dapat ditemukan.

Apabila terjadi keberatan atas besaran ganti rugi, maka mekanisme keberatan terhadap hal tersebut dapat dilakukan :

1. Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia pengadaan tanah mengajukan keberatan ke Bupati/Walikota, atau Gubernur atau Mendagri sesuai kewenangannya.
2. Bupati/Walikota, Gubernur atau Mendagri 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 mengenai bentuk dan / atau besarnya ganti rugi yang akan diberikan.

4. Apabila mekanisme penyelesaian oleh Bupati/Walikota, Gubernur atau Mendagri, dan lokasi tidak dapat dipindahkan, maka kepala daerah dapat mengusulkan penggunaan instrumen pencabutan hak atas tanah (Undang-Undang No. 20 tahun 1961).
5. Usul diajukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional-RI, dengan tembusan Menteri Hukum dan HAM, dan Mendagri.
6. Permohonan pencabutan hak tersebut, oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional-RI disampaikan kepada Presiden Republik Indonesia setelah ditandatangani oleh Menteri yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan HAM.

Tanah yang digarap, diduduki, dikuasai tanpa izin yang berhak atau kuasanya diselesaikan berdasarkan Undang-Undang No. 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya.

D. Tinjauan Umum Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah 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

Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 2 dan Pasal 22 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 diperlukan ketentuan lebih lanjut untuk melaksanakan Peraturan Presiden tersebut, yaitu dengan dikeluarkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah 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.

a. Tahap-tahap :

Tahapan yang harus ditempuh oleh suatu Instansi Pemerintah yang ingin memperoleh tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut adalah sebagai berikut:

1. Penyusunan proposal perencanaan pembangunan,
2. Permohonan penetapan lokasi,
3. Sosialisasi,
4. Tata cara pengadaan tanah,

D.1 Perencanaan

Penyusunan proposal rencana pembangunan paling lambat 1 (satu) tahun sebelumnya, yang menguraikan :

- a. maksud dan tujuan pembangunan;
- b. letak dan lokasi pembangunan;
- c. luasan tanah yang diperlukan;
- d. sumber pendanaan;
- e. analisis kelayakan lingkungan perencanaan pembangunan, termasuk dampak pembangunan berikut upaya pencegahan dan pengendaliannya.

Dalam penentuan lebih dari 2 (dua) lokasi pembangunan, Instansi Pemerintah yang membutuhkan tanah dapat meminta pertimbangan dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Proposal rencana pembangunan sebagaimana dimaksud di atas tidak diperlukan dalam hal pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang dipergunakan untuk fasilitas keselamatan umum dan penanganan bencana yang bersifat mendesak.

D.2 Penetapan Lokasi

Permohonan penetapan lokasi oleh Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah diajukan kepada Bupati/Walikota dengan tembusan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, khusus untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta permohonan tersebut ditujukan kepada Gubernur.

Permohonan penetapan lokasi yang lokasinya terletak di 2 (dua) kabupaten/kota atau lebih dalam 1 (satu) provinsi diajukan kepada Gubernur. Sedangkan untuk Permohonan penetapan lokasi yang lokasinya

terletak di 2 (dua) provinsi atau lebih diajukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Bupati/Walikota atau Gubernur dengan menerbitkan Surat Keputusan Penetapan Lokasi didasarkan atas rekomendasi dari instansi terkait dan Kantor Pertanahan kota/kabupaten. Dalam proses pemberian Surat Keputusan Penetapan Lokasi, Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta melakukan pengkajian kesesuaian rencana pembangunan dari aspek :

- a. tata ruang;
- b. penatagunaan tanah;
- c. sosial ekonomi;
- d. lingkungan; serta
- e. penguasaan, kepemilikan, dan pemanfaatan tanah.

Dalam hal perencanaan pembangunan tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada, dan tidak dapat dilaksanakan pada lokasi tersebut, maka Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta memberikan saran lokasi pembangunan lain kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah.

Keputusan penetapan lokasi tersebut berlaku juga sebagai ijin perolehan tanah bagi instansi pemerintah yang memerlukan tanah.

Jangka waktu berlakunya Surat Keputusan Penetapan Lokasi adalah sebagai berikut :

- a. Satu tahun, bagi pengadaan tanah yang memerlukan tanah seluas sampai dengan 25 (dua puluh lima) hektar;
- b. Dua tahun, bagi pengadaan tanah yang memerlukan tanah seluas lebih dari 25 (dua puluh lima) hektar sampai dengan 50 (lima puluh) hektar;
- c. Tiga tahun, bagi pengadaan tanah yang memerlukan tanah seluas lebih dari 50 (lima puluh) hektar.

Apabila setelah jangka waktu penetapan lokasi telah berakhir, sedangkan perolehan tanah belum selesai, namun telah memperoleh paling sedikit 75% (tujuh puluh lima persen) dari rencana pembangunan, Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta hanya dapat menerbitkan 1 (satu) kali perpanjangan penetapan lokasi untuk jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun.

D.3 Sosialisasi

Setelah menerima Surat Keputusan Penetapan Lokasi, dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari instansi pemerintah yang memerlukan tanah wajib mempublikasikan rencana pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum kepada masyarakat, dengan cara sosialisasi, baik langsung maupun tidak langsung, dengan menggunakan media cetak, media elektronika, atau media lainnya

D.4 Tata Cara Pengadaan Tanah

a) Pengadaan tanah untuk luas lebih dari 1 hektar :

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang luasnya lebih dari 1 (satu) hektar wajib dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T). P2T dibentuk dengan Keputusan Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Dengan sekretariat Panitia berkedudukan di Kantor Pertanahan kabupaten/kota.

Keanggotaan P2T Kabupaten/Kota paling banyak 9 orang, dengan susunan :

1. Sekda sebagai Ketua merangkap anggota
2. Pejabat Eselon II Daerah Wakil Ketua merangkap Anggota
3. Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk sebagai Sekretaris merangkap Anggota.
4. Kadis terkait dengan pendanaan tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagai Anggota

Tugas Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota:

1. Memberikan penjelasan/ penyuluhan kepada masyarakat,
2. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas bidang tanah, bangunan, tanaman, dan benda2 lain yg berkaitan dengan tanah, yang haknya akan dilepaskan/ diserahkan,

3. Mengadakan penelitian status hukum bidang tanah yang haknya akan dilepaskan/ diserahkan dan dokumen yg mendukung,
4. Mengumumkan hasil penelitian dan inventarisasi pada nomor 2 dan 3,
5. Menerima hasil penilaian harga tanah dan/ atau bangunan dan/ atau tanaman dan/ atau benda-benda lain yg berkaitan dengan tanah dari Lembaga atau Tim Penilai Harga Tanah dan Pejabat yg bertanggungjawab menilai bangunan dan/ atau tanaman dan/ atau benda-benda lain yg berkaitan dengan tanah,
6. Mengadakan musyawarah dengan para pemilik dan Instansi yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/ besarnya ganti rugi,
7. Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan,
8. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemilik,
9. Membuat Berita Acara Pelepasan / Penyerahan hak,
10. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota,
11. Menyampaikan permasalahan disertai pertimbangan penyelesaian pengadaan tanah kpd Bupati/ Walikota atau Gubernur untuk

wilayah DKI Jakarta apabila musyawarah tidak tercapai kesepakatan untuk pengambilan keputusan.

Dalam hal tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum terletak di 2 (dua) kabupaten/kota atau lebih dalam 1 (satu) provinsi, dibentuk Panitia Pengadaan Tanah Provinsi dengan Keputusan Gubernur dengan sekretariat Panitia berkedudukan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.

Susunan keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah Provinsi sebagaimana dimaksud di atas, paling banyak 9 (sembilan) orang dengan susunan sebagai berikut :

- a. Sekretaris Daerah sebagai Ketua merangkap Anggota;
- b. Pejabat daerah di Provinsi yang ditunjuk setingkat eselon II sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota;
- c. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai Sekretaris merangkap Anggota; dan
- d. Kepala Dinas/Kantor/Badan di Provinsi yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagai Anggota.

Tugas Panitia Pengadaan Tanah Provinsi adalah :

- a. memberikan pengarahan, petunjuk dan pembinaan bagi pelaksanaan pengadaan tanah di kabupaten/kota;

- b. mengkoordinasikan dan memaduserasikan pelaksanaan pengadaan tanah di kabupaten/kota;
- c. memberikan pertimbangan kepada Gubernur untuk pengambilan keputusan penyelesaian bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang diajukan oleh Bupati/Walikota; dan
- d. melakukan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan pengadaan tanah di kabupaten/kota.

Sedangkan apabila pengadaan tanah diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan terletak di 2 (dua) provinsi atau lebih, dibentuk Panitia Pengadaan Tanah Nasional dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri, dengan Sekretariat Panitia berkedudukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Jakarta.

Kegiatan selanjutnya bagi P2T setelah dibentuk, adalah dengan mengadakan :

1. Penyuluhan;

Bersama instansi pemerintah yang memerlukan tanah, P2T melaksanakan penyuluhan untuk menjelaskan manfaat, maksud dan tujuan pembangunan kepada masyarakat serta dalam rangka memperoleh kesediaan dari para pemilik tanah.

Penyuluhan dilaksanakan di tempat yang ditentukan dalam surat undangan yang dibuat oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota, dan dalam pelaksanaannya dipandu Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota.

Apabila penyuluhan diterima oleh masyarakat, maka dilanjutkan dengan kegiatan pengadaan tanah. Namun apabila tidak diterima oleh masyarakat, maka Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota melakukan penyuluhan kembali. Apabila dalam penyuluhan ke-2 tetap tidak diterima oleh 75% (tujuh puluh lima persen) dari para pemilik tanah, sedangkan lokasinya dapat dipindahkan, instansi pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan alternatif lokasi lain, akan tetapi apabila lokasinya tidak dapat dipindahkan ke lokasi lain sebagaimana kriteria yang dimaksud dalam Pasal 39, yaitu :

- a. berdasarkan aspek historis, klimatologis, geografis, geologis dan topografis tidak ada di lokasi lain;
- b. dipindahkan ke lokasi lain memerlukan pengorbanan, kerugian, dan biaya yang lebih atau sangat besar;
- c. rencana pembangunan tersebut sangat diperlukan dan lokasi tersebut merupakan lokasi terbaik dibandingkan lokasi lain atau tidak tersedia lagi lokasi yang lain; dan/atau
- d. tidak di lokasi tersebut dapat menimbulkan bencana yang mengancam keamanan dan keselamatan masyarakat yang lebih luas.

Maka Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota mengusulkan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk menggunakan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya.

Hasil pelaksanaan penyuluhan dituangkan dalam Berita Acara Hasil Penyuluhan.

2. Identifikasi dan inventarisasi;

Dalam hal rencana pembangunan diterima masyarakat, maka Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota melakukan identifikasi dan inventarisasi atas penguasaan, penggunaan dan pemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Kegiatan identifikasi dan inventarisasi meliputi:

- a. penunjukan batas;
- b. pengukuran bidang tanah dan/atau bangunan;
- c. pemetaan bidang tanah dan/atau bangunan dan keliling batas bidang tanah;
- d. penetapan batas-batas bidang tanah dan/atau bangunan;
- e. pendataan penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- f. pendataan status tanah dan/atau bangunan;
- g. pendataan penguasaan dan pemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman;
- h. pendataan bukti-bukti penguasaan dan pemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman; dan
- i. lainnya yang dianggap perlu.

Hasil pelaksanaan identifikasi dan inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam huruf b dan huruf c di atas dituangkan dalam bentuk Peta Bidang

Tanah. Sedangkan hasil pelaksanaan identifikasi dan inventarisasi sebagaimana dimaksud pada huruf e sampai dengan huruf h dituangkan dalam bentuk Daftar yang memuat :

- a. Nama Pemegang Hak Atas Tanah;
- b. Status Tanah dan dokumennya;
- c. Luas Tanah;
- d. Pemilikan dan/atau Penguasaan Tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- e. Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah;
- f. Pembebanan Hak Atas Tanah; dan
- g. Keterangan lainnya.

Dalam hal obyek yang diidentifikasi dan diinventarisasi tidak dapat dilakukan dengan efektif oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota, maka dapat dibentuk satuan-satuan tugas guna membantu tugas Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota. Satuan-satuan tugas sebagaimana tersebut dibentuk dan ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota. Hasil pelaksanaan identifikasi dan inventarisasi yang dilakukan oleh satuan-satuan tugas sebagaimana dimaksud di atas merupakan tanggung jawab Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota.

3. Pengumuman hasil identifikasi dan inventarisasi

Peta Bidang Tanah dan Daftar sebagaimana dimaksud di atas, oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota diumumkan di Kantor Desa/Kelurahan,

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, melalui website selama 7 (tujuh) hari, dan/atau melalui mass media paling sedikit 2 (dua) kali penerbitan guna memberikan kesempatan bagi pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan.

Jika terdapat keberatan, Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota meneliti dan menilai keberatan tersebut, apabila keberatan tersebut dapat dipertanggungjawabkan, maka Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota melakukan perubahan/koreksi sebagaimana mestinya, namun apabila keberatannya tidak dapat dipertanggungjawabkan, maka Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota melanjutkan proses pengadaan tanah.

Setelah jangka waktu pengumuman tersebut berakhir, Peta dan Daftar disahkan oleh seluruh anggota Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota, dengan diketahui oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kepala Desa/Lurah dan Camat, dan/atau pejabat yang terkait dengan bangunan dan/atau tanaman.

4. Penunjukan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah;

Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota menunjuk Lembaga Penilai Harga Tanah yang telah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk menilai harga tanah. Lembaga Penilai Harga Tanah tersebut, adalah lembaga yang sudah mendapat lisensi dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Dalam hal di kabupaten/kota atau di sekitar kabupaten/kota yang bersangkutan belum terdapat Lembaga Penilai Harga Tanah, maka Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta membentuk Tim Penilai Harga Tanah.

Keanggotaan Tim Penilai Harga Tanah terdiri dari :

- a. unsur instansi yang membidangi bangunan dan/atau tanaman;
- b. unsur instansi pemerintah pusat yang membidangi Pertanahan Nasional;
- c. unsur instansi Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan;
- d. Ahli atau orang yang berpengalaman sebagai penilai harga tanah;
- e. Akademisi yang mampu menilai harga tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Keanggotaan Tim Penilai Harga Tanah apabila diperlukan dapat ditambah unsur Lembaga Swadaya Masyarakat.

5. Penilaian harga tanah;

Tim Penilai Harga Tanah melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, dan dapat berpedoman pada variabel-variabel sebagai berikut :

- a. lokasi dan letak tanah;
- b. status tanah;
- c. peruntukan tanah;

- d. kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada;
- e. sarana dan prasarana yang tersedia; dan
- f. faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah.

Penilaian harga bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dilakukan oleh Kepala Dinas/Kantor/Badan di Kabupaten/Kota yang membidangi bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, dengan berpedoman pada standar harga yang telah ditetapkan peraturan perundang-undangan.

Hasil penilaian tersebut diserahkan kepada Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota, untuk dipergunakan sebagai dasar musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemilik.

6. Musyawarah;

Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota menetapkan tempat dan tanggal musyawarah dengan mengundang instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan para pemilik untuk melaksanakan musyawarah, yaitu mengenai :

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

Undangan musyawarah wajib telah diterima instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan para pemilik paling lambat 3 (tiga) hari sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah.

Musyawarah bentuk dan/atau besarnya ganti rugi berpedoman pada :

- a. kesepakatan para pihak;
- b. hasil penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30; dan
- c. tenggat waktu penyelesaian proyek pembangunan.

Musyawarah pada dasarnya dilaksanakan secara langsung dan bersama-sama antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemilik yang sudah terdaftar dalam Peta dan Daftar yang telah disahkan.

Dalam hal tanah, dan/atau bangunan, dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang diperlukan bagi pembangunan:

- a. menjadi obyek sengketa di pengadilan maka musyawarah dilakukan dengan para pihak yang bersengketa;
- b. merupakan hak bersama, musyawarah dilakukan dengan seluruh pemegang hak;
- c. merupakan harta benda wakaf, musyawarah dilakukan dengan pihak sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang wakaf.

Dalam hal musyawarah pemilik tidak dapat hadir, maka dapat mewakilkan kepada orang lain dengan surat kuasa notariil atau dibawah tangan yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah atau yang setingkat dengan itu dan Camat.

Musyawarah rencana pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut dianggap telah tercapai kesepakatan, apabila paling sedikit 75% (tujuh puluh lima persen), dari :

- a. luas tanah yang diperlukan untuk pembangunan telah diperoleh, atau
- b. jumlah pemilik telah menyetujui bentuk dan/atau besarnya ganti rugi.

Dalam hal musyawarah rencana pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut jumlahnya kurang dari 75% (tujuh puluh lima persen), maka Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota mengusulkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk memindahkan ke lokasi lain. Dalam hal lokasi pembangunan tidak dapat dipindahkan ke lokasi lain sebagaimana kriteria yang dimaksud dalam Pasal 39, maka Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota melanjutkan kegiatan pengadaan tanah.

Pemilik tanah yang belum bersepakat mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi, dan jumlahnya 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah pemilik/luas tanah, Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota mengupayakan musyawarah kembali sampai tercapai kesepakatan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi. Musyawarah untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 120 (seratus dua puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal undangan musyawarah pertama terhadap lokasi pembangunan yang tidak dapat dialihkan yang kriterianya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39.

Apabila pemilik tetap menolak penyerahan ganti rugi atau tidak menerima penawaran penyerahan ganti rugi, maka setelah melewati 120 (seratus dua puluh) hari Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota membuat Berita Acara Penyerahan Ganti Rugi.

Jika pemilik tetap menolak, maka berdasarkan Berita Acara, Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota memerintahkan agar instansi pemerintah yang memerlukan tanah menitipkan uang ganti rugi ke pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah bagi pelaksanaan pembangunan.

7. Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota

Berdasarkan Berita Acara sebagaimana telah disebutkan di atas, Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota menerbitkan keputusan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dan Daftar Nominatif Pembayaran Ganti Rugi. Keputusan tersebut disampaikan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah, dengan tembusan disampaikan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam hal tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan merupakan tanah instansi pemerintah, keputusan penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dilakukan berdasarkan tata cara yang diatur dalam peraturan perundangan-undangan tentang perbendaharaan negara.

Pemilik yang keberatan terhadap keputusan penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang diterbitkan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota, dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangannya disertai

dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatannya dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari.

Bupati/Walikota sesuai kewenangannya memberikan putusan penyelesaian atas keberatan pemilik dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari.

Gubernur sesuai kewenangannya memberikan putusan penyelesaian atas keberatan pemilik dalam hal pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta atau pengadaan tanah di 2 (dua) atau lebih kabupaten/kota dalam 1 (satu) provinsi dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari.

Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangannya memberikan putusan penyelesaian atas keberatan pemilik dalam hal pengadaan tanah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di 2 (dua) atau lebih provinsi dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari.

Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangannya sebelum memberikan putusan penyelesaian bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dapat meminta pertimbangan atau pendapat/keinginan dari :

- a. pemilik yang mengajukan keberatan atau kuasanya;
- b. Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota; dan/atau
- c. instansi pemerintah yang memerlukan tanah.

8. Pembayaran ganti rugi;

Ganti rugi diberikan kepada:

- a. pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan; atau
- b. nazhir bagi harta benda wakaf.

Dalam hal tanah hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak milik atau di atas tanah hak pengelolaan, yang berhak atas ganti rugi adalah pemegang hak milik atau pemegang hak pengelolaan.

Ganti rugi atas bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah di atas tanah hak pakai atau tanah hak guna bangunan yang diberikan di atas tanah hak milik atau tanah hak pengelolaan diberikan kepada pemilik bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Berdasarkan keputusan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi, Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota memerintahkan kepada instansi yang memerlukan tanah untuk melakukan pembayaran ganti rugi kepada yang berhak atas ganti rugi dalam jangka waktu :

- a. paling lama 60 (enam puluh) hari sejak tanggal keputusan tersebut ditetapkan apabila bentuk ganti rugi berupa uang; atau
- b. yang disepakati pemilik dengan instansi pemerintah yang memerlukan tanah apabila ganti rugi dalam bentuk selain uang.

Dalam hal ganti rugi diberikan dalam bentuk uang, Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota mengundang para pihak yang berhak atas ganti rugi

untuk menerima ganti rugi sesuai dengan yang telah disepakati, pada waktu dan tempat yang ditentukan.

Ganti rugi dalam bentuk selain uang diberikan dalam bentuk :

- a. tanah dan/atau bangunan pengganti atau pemukiman kembali, sesuai yang dikehendaki pemilik dan disepakati instansi pemerintah yang memerlukan tanah;
- b. tanah dan/atau bangunan dan/atau fasilitas lainnya dengan nilai paling kurang sama dengan harta benda wakaf yang dilepaskan, bagi harta benda wakaf;
- c. recognisi berupa pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat setempat, untuk tanah ulayat; atau
- d. sesuai keputusan pejabat yang berwenang, untuk tanah Instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

9. Penitipan ganti rugi;

Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota memerintahkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk menitipkan ganti rugi uang ke pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi letak tanah bagi pelaksanaan pembangunan dalam hal :

- a. yang berhak atas ganti rugi tidak diketahui keberadaannya;
- b. tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, sedang menjadi obyek perkara di pengadilan dan belum

memperoleh putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

- c. masih dipersengketakan kepemilikannya dan belum ada kesepakatan penyelesaian dari para pihak; dan
- d. tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, sedang diletakkan sita oleh pihak yang berwenang.

Untuk dapat menitipkan ganti rugi, instansi pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi letak tanah bagi pelaksanaan pembangunan.

Permohonan penetapan penitipan dilakukan dengan melampirkan :

- a. nama yang berhak atas ganti rugi yang ganti ruginya dititipkan;
- b. undangan penerimaan pembayaran ganti rugi); dan
- c. surat-surat :
 - 1) Berita Acara Penyerahan Ganti Rugi;
 - 2) Berita Acara Hasil Pelaksanaan Musyawarah Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Penetapan Bentuk dan/atau Besarnya Ganti Rugi;
 - 3) Keputusan Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri;
 - 4) Keterangan dan alasan hukum penitipan ganti rugi; dan
 - 5) Surat-surat lain yang berhubungan dengan penitipan ganti rugi.

10. Pelepasan Hak;

Bersamaan dengan pembayaran dan penerimaan ganti rugi dalam bentuk uang, instansi pemerintah yang memerlukan tanah membuat tanda terima pembayaran ganti rugi, yang berhak atas ganti rugi membuat surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota membuat Berita Acara Pembayaran Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Atas Tanah atau Penyerahan Tanah.

Dalam hal ganti rugi dalam bentuk selain uang, maka apabila yang berhak atas ganti rugi telah menandatangani kesepakatan, maka dilanjutkan dengan penandatanganan surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah untuk kepentingan instansi pemerintah yang memerlukan tanah.

Dalam hal tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum merupakan harta benda wakaf, maka pelepasan/penyerahan untuk kepentingan instansi pemerintah yang memerlukan tanah baru dapat dilakukan setelah mendapat ijin tertulis dari Pejabat atau Lembaga yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan tentang wakaf.

Pada saat pembuatan surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah, yang berhak atas ganti rugi wajib menyerahkan dokumen asli kepada Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota, berupa :

- a. sertipikat hak atas tanah dan/atau dokumen asli pemilikan dan penguasaan tanah;
- b. akta-akta perbuatan hukum lainnya yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan;
- c. akta-akta lain yang berhubungan dengan tanah yang bersangkutan; dan
- d. Surat Pernyataan yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah setempat atau yang setingkat dengan itu yang menyatakan bahwa tanah tersebut pada huruf a benar kepunyaan yang bersangkutan.

Berdasarkan surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah tersebut, maka :

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mencatat hapusnya hak atas tanah yang dilepaskan atau diserahkan pada buku tanah, sertipikat, dan daftar umum pendaftaran tanah lainnya;
- b. dalam hal tanah yang diserahkan belum bersertipikat, pada asli surat-surat tanah yang bersangkutan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dicatat bahwa hak atas tanah tersebut telah diserahkan atau dilepaskan, untuk dicatat pada Daftar Tanah;
- c. dalam hal tanah yang diserahkan belum bersertipikat, pada buku-buku administrasi di Desa yang bersangkutan dicatat dan dicoret oleh Kepala

Desa/Lurah dengan menyebutkan ; “hak atas tanah yang bersangkutan telah diserahkan kepada Pemerintah/Pemerintah Daerah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum”.

b. Pengadaan tanah tidak lebih dari 1 hektar.

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dilaksanakan secara langsung melalui jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati para pihak tanpa bantuan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota atau dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota.

Pengadaan tanah secara langsung dilakukan sesuai dengan status tanah yang akan dilepaskan atau diserahkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah.

Dalam hal tanah yang dilepaskan sudah bersertipikat, maka pelepasan/penyerahan hak atas tanah dilaksanakan oleh pemegang hak atas tanah dengan membuat surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah untuk kepentingan instansi pemerintah yang memerlukan tanah, dan instansi pemerintah yang bersangkutan memberikan ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah.

Pelaksanaan pelepasan/penyerahan hak atas tanah tersebut dilaksanakan oleh para pihak dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, atau Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemberian ganti rugi oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah kepada pemegang hak atas tanah yang telah melepaskan/menyerahkan hak atas tanahnya didasarkan pada musyawarah.

Dalam hal tanah yang diserahkan kepada instansi pemerintah belum bersertipikat, maka penyerahan tanahnya dilaksanakan oleh pemilik tanah dengan membuat surat penyerahan kepemilikan tanah untuk kepentingan instansi pemerintah yang memerlukan tanah, dan instansi pemerintah yang bersangkutan memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah.

Pelaksanaan penyerahan tanah dilaksanakan oleh para pihak dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pemberian ganti rugi oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah kepada pemilik tanah yang telah menyerahkan tanahnya didasarkan pada musyawarah.

Dalam hal pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan berbeda dengan pemilik bangunan dan/atau pemilik tanaman dan/atau pemilik benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, maka pemberian ganti rugi oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah diberikan kepada pemegang hak atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan/atau pemilik bangunan dan/atau pemilik tanaman dan/atau pemilik benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dilepaskan kepada instansi pemerintah yang bersangkutan. Penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi atas bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah didasarkan pada musyawarah antara

instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan pemilik yang bersangkutan dan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur standar harga yang bersangkutan.

Bentuk dan/atau besarnya ganti rugi pengadaan tanah secara langsung ditetapkan berdasarkan musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan pemilik. Musyawarah tersebut dapat berpedoman pada NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan di sekitar lokasi.

c. Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) Junto Pasal 22 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, yakni pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan instansi pemerintah, yang dimiliki pemerintah atau pemerintah daerah, dilaksanakan secara langsung melalui jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati oleh para pihak.

Dalam hal pengadaan tanah tersebut tidak menggunakan bantuan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota, maka tata caranya berlaku juga ketentuan Pasal 55 sampai dengan Pasal 59 peraturan ini. Dalam hal pengadaan tanah menggunakan bantuan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota, maka

pengadaan tanahnya dilakukan dengan menggunakan tata cara pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam BAB IV Bagian Pertama peraturan ini.

Apabila dalam pelaksanaan pengadaan tidak diperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi, instansi pemerintah yang memerlukan tanah mencari lokasi lain.

d. Pelaksanaan pembangunan fisik

Pelaksanaan pembangunan fisik atas lokasi yang telah diperoleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah, dimulai setelah pelepasan/penyerahan hak atas tanah dan/atau penyerahan bangunan dan/atau penyerahan tanaman, atau telah dititipkannya ganti rugi.

Dalam hal ganti rugi kepada yang berhak atas ganti rugi dititipkan ke Pengadilan Negeri, maka Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta menerbitkan keputusan untuk melaksanakan pembangunan fisik

BAB III

METODE PENELITIAN

Di dalam penyusunan tesis yang berjudul “PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM RANGKA PELAKSANAAN PEMBANGUNAN JALAN TOL SEMARANG-SOLO DAN PENGARUHNYA TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH DI KOTA SEMARANG“ ini membutuhkan data yang akurat, baik data primer maupun data skunder, guna memperoleh jawaban atas permasalahan yang dirumuskan pada Bab Pendahuluan.

Guna mendapatkan data yang diperlukan, sehingga memberikan gambaran secara jelas mengenai permasalahan-permasalahan seperti yang dimaksud oleh penulis, maka diperlukan suatu langkah-langkah atau metode dalam penelitian.

Metode pada hakekatnya membentuk pedoman tentang cara-cara seseorang mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan yang dihadapinya. Kegiatan penelitian dilakukan apabila seseorang melakukan usaha untuk bergerak dari teori ke pemilihan metode.

Metode penelitian merupakan suatu bagian dalam penelitian yang menyajikan mengenai cara-cara atau langkah-langkah yang harus diambil dalam

suatu penelitian secara sistematis dan logis, sehingga dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.²⁵

Seorang peneliti harus menguasai secara seksama metode penelitian, baik penguasaan teori-teori penelitian, praktek penerapannya, serta tata cara penulisan laporan yang benar. Dalam hal ini tidak mungkin seorang peneliti akan melakukan penelitian dan menuliskan laporan hasil penelitiannya secara sempurna apabila ia tidak menguasai metodenya.

Penguasaan metode penelitian akan bermanfaat secara nyata bagi seorang peneliti dalam melakukan tugas penelitian. Peneliti akan dapat melakukan penelitian lebih baik dan benar, sehingga hasil yang diperoleh tentu berkualitas sempurna.

Dari uraian di atas menerangkan bahwa metode merupakan unsure mutlak guna melakukan penelitian. Sehingga dalam penyusunan tesis ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

A. Metode Pendekatan :

Penelitian ini ditempuh dengan metode pendekatan *Yuridis Empiris*, yaitu menggunakan norma-norma hukum yang bersifat menjelaskan dengan cara meneliti dan membahas peraturan-peraturan hukum yang berlaku saat ini dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dan meneliti berbagai penerapan dan pelaksanaannya melalui penelitian di lapangan.

²⁵ Sutrisno Hadi, *Metode Riset Nasional*, (Magelang : AKMIL, 1987), hlm.8.

B. Spesifikasi Penelitian :

Spesifikasi penelitian ini adalah *Deskriptif Analitis*, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai masalah yang terjadi sehubungan dengan tinjauan hukum atas kebijakan pemerintah dalam program pemabangunan Jalan tol Semarang-Solo, serta menganalisis secara sistematis untuk mendapatkan data mengenai dampak terhadap masyarakat yang terkena program pembangunan jalan tol tersebut.

C. Populasi dan Sampel :

a. Populasi

Populasi adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai cirri-ciri atau karakteristik yang sama.²⁶ Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh masyarakat pemilik tanah di Kota Semarang yang terkena dampak pelaksanaan pengadaan tanah dalam pembangunan jalan tol Semarang-Solo.

b. Sampel

Pengambilan sample adalah untuk memperoleh keterangan mengenai obyeknya, dengan jalan hanya mengamati sebagian saja dari populasi. Pengambilan sample ini dilakukan karena sering tidak dimungkinkan untuk mengamati segenap anggota populasi yang sangat besar jumlahnya seorang demi seorang.²⁷

²⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1984), hlm.172

²⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hlm 43.

Untuk menentukan sample dalam penelitian ini digunakan *Teknik Random Sampling* dengan cara undian, dalam menentukan responden yang dijadikan sampel, yaitu sebanyak 35 (tiga puluh lima) orang yang terkena dampak pembangunan jalan tol Semarang – Solo tersebut. Untuk melengkapi data yang diperoleh dari responden, akan dilakukan wawancara dengan para pihak yang terkait dalam obyek penelitian ini, sebagai nara sumber, yaitu :

1. Pejabat terkait dari Kantor Wilayah Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah;
2. Pejabat terkait dari Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang;
3. Panitia Pengadaan Tanah jalan tol Semarang-Solo;
4. Satuas Tugas (SATGAS) Pengadaan Tanah jalan tol Semarang-Solo;
5. Dinas Tata Kota Semarang.

D. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini metode pengumpulan data yang digunakan adalah sabagai berikut :

1) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung pada obyek yang diteliti.²⁸

Metode pengumpulan data primer dilakukan dengan teknik :

²⁸ *Ibid*, hlm.52.

a. Wawancara

Wawancara yang dilakukan adalah wawancara bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang akan disesuaikan dengan situasi ketika wawancara, agar proses tanya jawab dapat berjalan lancar dan responden dapat lebih mempersiapkan jawabannya.

Selama ini metode wawancara seringkali dianggap sebagai metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan. Dianggap efektif dapat bertatap muka langsung dengan responden untuk menanyakan perihal pribadi responden, fakta-fakta yang ada dan pendapat (*opinion*) responden.

Dengan teknik wawancara ini, peneliti akan memperoleh data sesuai dengan keinginan dan permasalahan yang akan dibahas.

b. Kuesioner

Kuesioner merupakan teknik pengambilan data yang dilakukan dengan menggunakan daftar pertanyaan, diajukan secara tertulis kepada responden.²⁹

Penggunaan kuesioner ini sangat membantu dan mempermudah dalam pengumpulan data, karena dalam metode ini telah disediakan daftar pertanyaan terlebih dahulu. Dimaksudkan agar data yang diperoleh tidak menyimpang dari obyek yang telah ditentukan sebelumnya.

²⁹ Kontjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, (Jakarta : PT. Gramedia, 1986), hlm.173.

2) Data Skunder

Data skunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan. Data skunder diperoleh dengan cara studi kepustakaan. Studi kepustakaan merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara membaca bahan-bahan hukum yang ada kaitannya dengan topik pembahasan atau masalah yang diteliti, baik bahan hukum primer, skunder maupun tersier.

Data teoritis yang diperoleh dari studi kepustakaan ini dimaksudkan untuk lebih menetapkan kebenaran data atau informasi yang diperoleh dari tempat penelitian, sehingga kebenaran tulisan memiliki validitas yang tinggi. Lebih lanjut, bahwa studi komparatif antara data yang diperoleh dalam penelitian dengan bahan teoritis studi pustaka adalah merupakan suatu kegiatan analisa.

Bahan pustaka di bidang hukum dari sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) golongan yaitu, bahan hukum primer, skunder, dan tersier sebagai berikut :

1. Bahan hukum primer :

- a. Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,
- b. Keputusan Presiden nomor 55 tahun 1993, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,
- c. Peraturan Presiden nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,

- d. Peraturan Presiden nomor 65 tahun 2006 perubahan atas Peraturan Presiden nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- e. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 junto Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- f. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya;
- g. Peraturan Pemerintah No. 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya;
- h. Intruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya.

2. Bahan hukum skunder :

Buku-buku dan literatur-literatur yang berhubungan dengan hal-hal yang dibahas dalam penelitian ini, yang membantu dan mengarahkan penulis dalam proses kerangka berpikir, yaitu :

- a. Buku-buku hukum khususnya tentang hukum agraria,
- b. Buku-buku tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum,
- c. Hasil penelitian tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

E. Analisis Data

Mengingat jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian deskriptif, maka analisa datanya menggunakan *analisis kualitatif*, yaitu data yang diperoleh, dipilih dan disusun secara sistematis, kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah-masalah yang akan dibahas, selanjutnya tahap penemuan hasil yang diperoleh dari hasil membandingkan data dari lapangan dengan buku-buku dan literatur-literatur yang relevan dengan pokok permasalahan, sehingga didapat suatu kesimpulan. Data tersebut kemudian disusun secara sistematis dalam bentuk laporan penelitian.³⁰

³⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.cit*, hlm 43.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

A.1 Gambaran Umum Kota Semarang

A.1.1 Kondisi Geografis Topografi

Kota Semarang adalah kota yang strategis karena merupakan jalur utama hubungan darat bagi kota-kota di wilayah pantai utara dan sekitarnya. Kota Semarang terletak antara garis 6°50' – 7°10' Lintang Selatan dan 109°50' – 110°35' Bujur Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :³¹

1. Sebelah Utara : Laut Jawa;
2. Sebelah Selatan : Kabupaten Semarang;
3. Sebelah Barat : Kabupaten Kendal;
4. Sebelah Timur : Kabupaten Demak.

Dalam Program Pembangunan Daerah (Propeda) Kota Semarang Tahun 2006-2010, Kota Semarang memiliki pandangan dan tujuan terwujudnya masyarakat kota pantai metropolitan yang

³¹ Dinas Tata Kota Semarang, *Rencana Tata Ruang Wilayah* Kota Semarang tahun 2000 – 2010.

mumpuni. Maksud hal tersebut adalah menciptakan tatanan masyarakat yang memiliki cipta, rasa, karsa dan karya yang tinggi dengan karakteristik iman dan taqwa, demokratis, berbudaya, serta menguasai ilmu pengetahuan dan teknologi dengan memanfaatkan pantai sebagai potensi sumber daya untuk mendukung karakteristik kota yang memiliki aktivitas berskala internasional dengan didukung oleh infrastruktur yang memadai, tanpa meninggalkan potensi yang lain.³²

Komponen Perencanaan Kota Semarang meliputi :

- a. Rencana Struktur dan Pola Pemanfaatan Ruang;
- b. Rencana Sistem Permukiman;
- c. Rencana Sistem Pusat Pelayanan;
- d. Rencana Pengembangan Kawasan Potensial;
- e. Rencana Sistem Utilitas;
- f. Rencana Sistem Transportasi Kota;
- g. Rencana Sistem Jaringan Utilitas;
- h. Rencana Kawasan Prioritas.

³² *Ibid*

A.1.2 Luas Wilayah Kota Semarang

Kota Semarang memiliki sejarah yang panjang. Mulanya dari dataran lumpur yang kemudian hari berkembang pesat menjadi lingkungan maju dan menampakkan diri sebagai kota yang penting. Pada tahun 1992 wilayah Kota Semarang mengalami penataan. Dengan dasar Peraturan Pemerintah RI (PP) nomor 50 tahun 1992 tentang Penentuan Kecamatan-Kecamatan, maka Semarang terbagi menjadi 16 Kecamatan. Dengan penataan ini maka pertumbuhan wilayah menjadi maju.

Kota Semarang memiliki luas total 37.360,947 ha, dengan ketinggian antara 0,75 sampai dengan 348,00 diatas permukaan laut. Luas wilayah tiap kecamatan di Kota Semarang dapat dilihat pada Tabel 1 di bawah ini;

Tabel 4.1
Luas Wilayah Kota Semarang Tiap Kecamatan³³

No	Kecamatan	Luas Wilayah (ha)
1	Semarang Timur	770.225
2	Semarang Tengah	604.997
3	Semarang Selatan	848.046
4	Candisari	555.512
5	Gajah Mungkur	764.987
6	Semarang Utara	1.135.275
7	Semarang Barat	2.386.711
8	Genuk	2.738.442
9	Pedurungan	1.984.948
10	Gayamsari	636.560
11	Tembalang	4.420.058
12	Banyumanik	2.509.068
13	Gunungpati	5.399.082
14	Mijen	6.213.265
15	Ngaliyan	3.260.584
16	Tugu	3.133.357
Total	16 Kecamatan	37.360.947

Sumber : Data Skunder, Fakta dan Analisa RTRW Kota Semarang Tahu 2000-2010

³³ RTRW Kota Semarang tahun 2000-2010

A.1.3 Kondisi Fisik Lahan Kota Semarang

Kota Semarang merupakan kota pesisir yang memiliki morfologi atau kondisi fisik lahan yang sangat unik. Sebelah utara merupakan wilayah dataran rendah (pantai) dan sebelah selatan merupakan daerah dataran tinggi (perbukitan), sehingga dikenal dengan sebutan daerah Semarang atas dan daerah Semarang bawah.

Kota atas dipergunakan untuk budidaya perkebunan, pertanian, dan terdapat kawasan hijau yang dipergunakan untuk pariwisata dan sebagai kawasan konservasi. Kota bawah memiliki berbagai kegiatan seperti industri, perkantoran, transportasi, bandar udara, pelabuhan, budidaya tambak, dan pariwisata.

Dengan adanya morfologi kota atas dan kota bawah, secara fisik memberikan keuntungan pada Kota Semarang, akan tetapi hal tersebut juga menimbulkan permasalahan bagi pengembangan kota. Indikasi terjadinya penurunan daya lingkungan di wilayah Semarang bawah bisa dilihat dari berbagai bencana seperti banjir, rob atau banjir pasang, dan abrasi yang menyebabkan kerusakan pantai, sehingga untuk pengembangan-pengembangan selanjutnya diperlukan suatu sikap hati-hati dalam memanfaatkan ruang atau lahan.

Sebagai contoh adalah pengembangan daerah Semarang bagian atas haruslah efisien, dalam arti bahwa pembangunan yang

dilakukan di daerah Semarang atas tersebut harus melalui berbagai pertimbangan yang matang dan tepat dalam hal peruntukan lahan atau pemanfaatan ruang selain pertimbangan aspek pertumbuhan ekonomi dan aspek sosial masyarakat.

Secara spesifik, wilayah Kota Semarang yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Solo adalah di 2 (dua) Kecamatan, yaitu

1 Kecamatan Tembalang

a. Kondisi Geografis Topografi

Kecamatan Tembalang merupakan salah satu dari 16 (enam belas) kecamatan di Kota Semarang yang diresmikan Gubernur Tingkat I pada tanggal 17 April 1993, sebagai tindak lanjut dari Peraturan Pemerintah Nomor 50 tahun 1992 tentang penataan wilayah di Kotamadya Semarang.

Kecamatan Tembalang berada di sebelah tenggara dari pusat pemerintah Kota Semarang dengan Topografi yang berbukit-bukit, dengan batas geografis sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kecamatan Candisari dan Kecamatan Pedurungan,
- Sebelah Timur : Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak,

- Sebelah Selatan : Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang dan Kecamatan Banyumanik,
- Sebelah Barat : Kecamatan Banyumanik.

Luas wilayah Kecamatan Tembalang \pm 4.420.057 Hektar, secara umum merupakan daerah perbukitan dengan ketinggian 100 m – 350 DRL, dengan kemiringan tanah antara 30% - 75% dan suhu udara rata-rata 23° - 34°, memiliki curah hujan 29,6 mm/th.

Kecamatan Tembalang terbagi dalam 12 kelurahan, yakni :

- | | |
|--------------------------|---------------------------|
| 1. Kelurahan Tembalang | 7. Kelurahan Kedungmundu |
| 2. Kelurahan Kramas | 8. Kelurahan Sambiroto |
| 3. Kelurahan Bulusan | 9. Kelurahan Sendangmulyo |
| 4. Kelurahan Jangli | 10. Kelurahan Rowosari |
| 5. Kelurahan Tandang | 11. Kelurahan Mangunharjo |
| 6. Kelurahan Sendangguwo | 12. Kelurahan Meteseh |

Dari beberapa kelurahan yang ada, untuk mencapai pusat pemerintah Kecamatan Tembalang yang ada di Kelurahan Bulusan, harus menempuh jarak yang cukup jauh dan berputar melewati wilayah kecamatan lain di sekitar Kecamatan Tembalang.

Berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Kota, wilayah Kecamatan Tembalang termasuk dalam zona pengembangan pemukiman dan pendidikan. Hal ini ditandai dengan keberadaan Kampus Universitas Diponegoro yang secara bertahap nantinya akan

berpusat di Tembalang serta dibangunnya kompleks-kompleks perumahan antara lain : Perumnas Sendangmulyo, Bukit Asri, Niki Peni, Bukit Kencana Jaya, Perumnas Dinar Mas Meteseh dan sebagainya.

b. Kependudukan

1. Jumlah Kepala Keluarga : 33770 KK
2. Penduduk menurut jenis kelamin
 - 2.1 Jumlah laki-laki : 27504 orang
 - 2.2 Jumlah Perempuan : 6266 orang
3. Penduduk menurut Kewarganegaraan
 - 3.1 WNI Laki-Laki : 61802 orang
 - Perempuan : 60493 orang
 - 3.2 WNA Laki-Laki : - orang
 - Perempuan : 5 orang

c. Keagrariaan

1. Status tanah
 - a. tanah hak milik bersertipikat : 1.347.562 Hektar
 - b. tanah hak milik belum bersertipikat : 383.645 Hektar
 - c. tanah hak pengelolaan : 5,25 Hektar
 - d. tanah negara : 178,5 Hektar
 - e. tanah bebas : - Hektar
 - f. tanah hak pakai : 262.200 Hektar

- g. tanah hak guna bangunan : 288.947 Hektar
- h. tanah hak guna usaha : 2.010 Hektar
- i. tanah adat : 67.200 Hektar
- 2. Luas tanah yang belum bersertipikat : 383.645 Hektar
- 3. Jumlah tanah yang sudah bersertipikat
 - a. tanah sawah : 25.920 Hektar
 - b. tanah kering : 531.636 Hektar
- 4. Jumlah bersertipikat : 350 buku

2 Kecamatan Banyumanik

a. Kondisi Geografis Topografi

Kecamatan Banyumanik merupakan salah satu dari 16 (enam belas) kecamatan di Kota Semarang yang diresmikan Gubernur Tingkat I pada tanggal 17 April 1993, sebagai tindak lanjut dari Peraturan Pemerintah Nomor 50 tahun 1992 tentang penataan wilayah di Kotamadya Semarang.

Kecamatan Banyumanik berada di sebelah tenggara dari pusat pemerintah Kota Semarang dengan Topografi yang berbukit-bukit, dengan batas geografis sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kecamatan Gajahmungkur dan Kecamatan Candisari,
- Sebelah Timur : Kecamatan Tembalang,

- Sebelah Selatan : Kecamatan Semarang,
- Sebelah Barat : Kecamatan Gunungpati.

Luas wilayah Kecamatan Tembalang ± 2.680.046 Hektar, secara umum merupakan daerah perbukitan dengan ketinggian 256 m – 350 DRL, dengan kemiringan tanah antara 60% - 75% dan suhu udara rata-rata 20° - 30°C, memiliki curah hujan 60 mm/th.

Kecamatan Tembalang terbagi dalam 11 kelurahan, yakni :

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| 1. Kelurahan Pudukpayung | 7. Kelurahan Sronдол Wetan |
| 2. Kelurahan Gedawang | 8. Kelurahan Sronдол Kulon |
| 3. Kelurahan Jabungan | 9. Kelurahan Sumurboto |
| 4. Kelurahan Padangsari | 10. Kelurahan Ngesrep |
| 5. Kelurahan Pedalangan | 11. Kelurahan Tinjomoyo |
| 6. Kelurahan Banyumanik | |

Dari beberapa kelurahan yang ada, untuk mencapai pusat pemerintah Kecamatan Banyumanik yang ada di Kelurahan Sumurboto, harus menempuh jarak yang cukup jauh dan berputar melewati wilayah kecamatan lain di sekitar Kecamatan Banyumanik.

Berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Kota, wilayah Kecamatan Banyumanik termasuk dalam zona pengembangan pemukiman dan perdagangan. Hal ini ditandai dengan dibangunnya kompleks-kompleks perumahan antara lain : Perumahan Setia Budi,

Villa Duta Mas, Perumahan Sronдол, Puri Ayodia, Perumahan Graha Estetika, dan lain-lain.

b. Kependudukan

1. Jumlah Kepala Keluarga : 27900 KK
2. Penduduk menurut jenis kelamin
 - 2.1 Jumlah laki-laki : 56024 orang
 - 2.2 Jumlah Perempuan : 56232 orang
3. Penduduk menurut Kewarganegaraan
 - 3.1 WNI : 112.256 orang
 - 3.2 WNA : 122 orang

d. Keagrariaan

1. Status tanah
 - a. tanah hak milik bersertipikat : 1.147.150 Hektar
 - b. tanah hak milik belum bersertipikat : 297.546 Hektar
 - c. tanah hak pengelolaan : 4,25 Hektar
 - d. tanah negara : 115 Hektar
 - e. tanah bebas : - Hektar
 - f. tanah hak pakai : 175.252 Hektar
 - g. tanah hak guna bangunan : 164.546 Hektar
 - h. tanah hak guna usaha : 1.019 Hektar
 - i. tanah adat : 82.120 Hektar
2. Luas tanah yang belum bersertipikat : 297.546 Hektar

3. Jumlah tanah yang sudah bersertipikat

- a. tanah sawah : 122 Hektar
- b. tanah kering : 440.001 Hektar

B. Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo dan Kesesuaiannya Dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang

B.1 Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo

Permohonan penetapan lokasi Pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo dilakukan dengan tahapan sebagai berikut :

1. Pemohon, dalam hal ini Direktur Jenderal Bina Marga Departemen Pekerjaan Umum mengajukan Surat Permohonan Penetapan Lokasi Pembangunan (SP2LP) Jalan Tol Semarang Solo kepada Gubernur Jawa Tengah melalui Surat Nomor UM.0103-DB/457, tanggal 29 Juli 2005.
2. Pemohon melengkapi permohonan ijin lokasi dengan keterangan mengenai :
 - a. Lokasi tanah yang diperlukan
Lokasi tanah dalam rencana pembangunan Jalan Tol Semarang Solo meliputi 2 (dua) kota dan 4 (empat) wilayah kabupaten, yaitu:

1. Kota Semarang,
2. Kabupaten Semarang,
3. Kota Salatiga,
4. Kabupaten Boyolali,
5. Kabupaten Karanganyar, dan
6. Kabupaten Sukoharjo.

b. Luas tanah yang dibutuhkan

Kebutuhan lahan yang diperlukan untuk pembangunan jalan tol Semarang - Solo tersebut adalah seluas $\pm 804,4$ Hektar, sepanjang $\pm 75,6$ Km.

c. Rencana penggunaan tanah pada saat permohonan diajukan

Rencana penggunaan tanah tersebut adalah untuk pembangunan fasilitas umum berupa jalan bebas hambatan aatau jalan tol rute Semarang – Solo.

d. Uraian rencana proyek yang akan dibangun disertai keterangan mengenai aspek pembayarn dan lamanya pelaksanaan pembangunan.

Tanah yang dimohonkan ini akan digunakan untuk proyek pembangunan jalan tol Semarang – Solo. Tujuan tersebut dilaksanakan dengan tujuan untuk memperluas jaringan jalan tol di Pulau Jawa dan sebagai alternatif untuk mengurangi kepadatan dan kemacetan lalu lintas yang menghubungkan Kota Semarang –

Kabupaten Semarang – Kota Salatiga – Kabupaten Boyolali – Kabupaten Karanganyar dan Kabupaten Sukoharjo..

Pembangunan jalan tol Semarang Solo telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Jawa Tengah.

Proses pembebasan tanah untuk proyek pembangunan jalan tol Semarang – Solo ini merupakan tanggung jawab pemerintah Propinsi Jawa Tengah, termasuk didalamnya biaya untuk ganti rugi pembebasan tanahnya, sedangkan untuk biaya konstruksi merupakan tanggung jawab Pemerintah Pusat dan Pemerintah Propinsi Jawa Tengah. Lamanya pelaksanaan pembangunan jalan tol Semarang – Solo ini direncanakan ± 5 (lima) tahun.

Saat ini tahapan proyek pembangunan jalan tol Semarang – Solo baru sampai pada tahap pembebasan tanah yang akan dibutuhkan untuk proyek tersebut.

3. Gubernur Jawa Tengah setelah menerima permohonan tersebut kemudian memerintahkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Tengah untuk mengadakan Koordinasi dengan Ketua BAPPEDA Propinsi Jawa Tengah atau Dinas Tata Kota dan Instansi terkait untuk bersama-sama melakukan penelitian mengenai kesesuaian peruntukan tanah yang dimohon dengan Rencana Tata Ruang Wilayah atau Perencanaan Ruang Wilayah dan Kota.

4. Berdasarkan permohonan dan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Gubernur Jawa Tengah menetapkan Keputusan Gubernur Nomor 620/13/2005, tanggal 9 Agustus 2005 tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo.

Dalam SP2LP tersebut menyebutkan bahwa untuk wilayah Kota Semarang yang terkena lokasi pembangunan jalan tol Semarang- Solo adalah sebagai berikut:

a. Kecamatan Banyumanik :

1. Kelurahan Sumurboto,
2. Kelurahan Padangsari,
3. Kelurahan Gedawang,
4. Kelurahan Pudukpayung,
5. Kelurahan Pedalangan,

b. Kecamatan Tembalang :

1. Kelurahan Kramas.

Berdasarkan data yang diperoleh penulis di lapangan, pada kenyataannya di lapangan ada 1 (satu) wilayah kelurahan di Kecamatan Banyumanik yang juga terkena lokasi pembangunan jalan tol Semarang - Solo namun tidak tercantum dalam Surat Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan (SP2LP) Jalan Tol Semarang – Solo, yaitu **Kelurahan Jabungan**. Hal ini dikarenakan ada kekeliruan dalam penafsiran gambar peta rute tol yang dimohonkan oleh Direktur Jenderal Bina Marga

Departemen Pekerjaan Umum kepada Gubernur Jawa Tengah, dimana wilayah tanah pada Kelurahan Jabungan yang terkena tol tersebut posisinya bersebelahan dengan Kelurahan Padangsari yang juga terkena lokasi tersebut. Seharusnya ada 6 (enam) bidang tanah pada Kelurahan Jabungan yang terkena rute tol tersebut, namun tidak tercantum pada SP2LP Jalan Tol Semarang – Solo tersebut karena dianggap masuk ke dalam wilayah Kelurahan Padangsari.. Karena hal tersebut kemudian Gubernur Jawa Tengah mengeluarkan kembali SP2LP Jalan Tol Semarang – Solo atau yang disebut dengan SP2LP susulan, dalam SP2LP susulan tersebut menyebutkan Kelurahan Jabungan sebagai Lokasi yang terkena proyek Jalan Tol Semarang – Solo.³⁴

Setelah keluar SP2LP (Surat Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan) tersebut, kemudian dilakukan Land Freezing (pembekuan transaksi jual beli), Bupati/Walikota/Gubernur memberi persetujuan tertulis kepada pihak yang mau membeli tanah. Berdasarkan SP2LP tersebut Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menyurati kepada para PPAT agar tidak menerima transaksi yang berkaitan dengan jual-beli dilokasi yang telah ditetapkan tersebut tanpa ijin terlebih dahulu dari Bupati/Walikota/Gubernur.

³⁴ Yuwantoro, *Wawancara Pribadi*, Staff Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah Pada Kantor Pertanahan Kota Semarang yang juga merangkap sebagai anggota Satuan Tugas (SATGAS) Jalan Tol Semarang - Solo Ruas Semarang – Bawen Kota Semarang

Adanya tindakan yang tegas terhadap pelanggaran Land Freezing tersebut kepada para pejabat pembuat akta tanah yang membantu membuat bukti peralihan haknya yaitu teguran dari Kepala Kantor Wilayah BPN/Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

B.2 Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo Wilayah Kota Semarang

Didasarkan pada Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah nomor 620/13/2005, tertanggal 09 Agustus 2005 tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo, ditetapkan bahwa untuk Wilayah Kota Semarang yang terkena Pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo adalah wilayah Kecamatan Banyumanik dan Kecamatan Tembalang.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka Pemerintah Kota Semarang membentuk Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo, panitia tersebut dibentuk oleh Pemerintah Kota Semarang melalui Surat Keputusan Walikota Semarang Nomor 593.05/241, tertanggal 24 Agustus 2007 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kota Semarang, yang susunan anggotanya terdiri dari :

Tabel 4.2
 Susunan Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk
 Kepentingan Umum
 Dalam Rangka Pembangunan Jalan Tol Semarang Solo

NO	KEDUDUKAN DALAM DINAS	KEDUDUKAN DALAM TIM
1.	Sekretaris Daerah Kota Semarang	Ketua merangkap anggota
2.	Assisten Tata Praja Sekretariat Daerah Kota Semarang	Wakil Ketua merangkap anggota
3.	Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang	Sekretaris merangkap anggota
4.	Kepala Dinas Tata Kota & Pemukiman Kota Semarang	Anggota
5.	Kepala Dinas Pertanian Kota Semarang	Anggota
6.	Kepala Bagian Pemerintahan Umum Sekretariat Daerah Kota Semarang	Anggota
7.	Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Semarang	Anggota
8.	Camat Setempat	Anggota
9.	Lurah setempat	Anggota

Sumber : Data Sekunder, Surat Keputusan Walikota Semarang Nomor 593.05/241,
 tertanggal 24 Agustus 2007 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah
 Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kota Semarang

Sebagaimana yang tertuang dalam Surat Keputusan Walikota tersebut,
 tugas Panitia Pengadaan Tanah ini adalah :

- a. memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat;

- b. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas bidang tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- c. mengadakan penelitian mengenai status hukum bidang tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
- d. mengumumkan hasil penelitian dan inventarisasi sebagaimana dimaksud pada huruf b dan huruf c;
- e. menerima hasil penilaian harga tanah, dan/atau bangunan, dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dari Lembaga atau Tim Penilai Harga Tanah dan pejabat yang bertanggung jawab menilai bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- f. mengadakan musyawarah dengan para pemilik dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
- g. menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- h. menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemilik;
- i. membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak;

- j. mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; dan
- k. menyampaikan permasalahan disertai pertimbangan penyelesaian pengadaan tanah kepada Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta apabila musyawarah tidak tercapai kesepakatan untuk pengambilan keputusan.

Pembentukan Panitia Pengadaan tanah di atas telah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 juncto Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang tertuang dalam pasal 14 peraturan tersebut, bahwa Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum harus dibentuk Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota dengan Keputusan Bupati/Walikota.

Susunan dan jumlah Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pembangunan Jalan Tol Semarang Solo ini sesuai dengan peraturan pelaksanaannya, yakni paling banyak 9 (sembilan) orang.

Untuk membantu kelancaran pelaksanaan tugas Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan

Umum Kota Semarang, maka Sekretaris Daerah Kota Semarang yang merupakan Ketua Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan Surat Keputusan nomor 593.05/293 tanggal 30 Nopember 2007 tentang Pembentukan Satuan Tugas Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo Ruas Semarang-Bawen Kota Semarang

Tugas dari Satuan Tugas adalah untuk membantu Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kota Semarang dalam hal pembangunan jalan tol Semarang – Solo ruas Semarang – Bawen adalah sebagai berikut :

- a. penunjukan batas,
- b. pengukuran bidang tanah dan/atau bangunan,
- c. pemetaan bidang tanah dan/atau bangunan dan keliling batas bidang tanah,
- d. penetapan batas-batas bidang tanah dan/atau bangunan,
- e. pendataan penggunaan dan pemanfaatan tanah,
- f. pendataan status tanah dan.atau bangunan,
- g. pendataan penguasaan dan pemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman,
- h. pendataan bukti-bukti penguasaan dan pemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman,
- i. tugas-tugas lain yang dianggap perlu.

Dalam menjalankan tugasnya, Satuan Tugas bertanggung jawab dan melaporkan hasil pekerjaannya kepada Sekretaris Daerah Kota Semarang selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kota Semarang.

B.3 Pembentukan Lembaga Independen Untuk Menaksir Harga Tanah yang Akan Dibebaskan

Keputusan Kepala BPN nomor 3 tahun 2007 Pasal 25, 26, 27 dan 28 tentang Penunjukan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah, Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang menunjuk sebuah Lembaga Penilai Harga Tanah yang telah ditetapkan oleh Walikota untuk menilai harga tanah yang terkena proyek pembangunan jalan tol Semarang – Solo, lembaga yang ditunjuk tersebut adalah PT. Wadantra Nilaitama, sebuah lembaga penilai/Appraisal dari Jakarta. Lembaga Penilai Harga Tanah tersebut adalah lembaga yang sudah mendapat lisensi dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.³⁵

Keanggotaan Tim Penilai Harga Tanah tersebut adalah :

- a. unsur instansi yang membidangi bangunan dan/atau tanaman;
- b. unsur instansi pemerintah pusat yang membidangi Pertanahan Nasional;

³⁵ Yuwantoro, *Wawancara Pribadi*, Staff Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah Pada Kantor Pertanahan Kota Semarang yang juga merangkap sebagai anggota Satuan Tugas (SATGAS) Jalan Tol Semarang - Solo Ruas Semarang – Bawen Kota Semarang

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

Keanggotaan Tim Penilai Harga Tanah tersebut apabila diperlukan dapat ditambah unsur Lembaga Swadaya Masyarakat.

Tim Penilai Harga Tanah tersebut melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, dan dapat berpedoman pada variabel-variabel sebagai berikut :

- a. lokasi dan letak tanah;
- b. status tanah;
- c. peruntukan tanah;
- d. kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada;
- e. sarana dan prasarana yang tersedia; dan
- f. faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah.

Hasil penilaian PT. Wadantara Nilaitama tersebut diserahkan kepada Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang berdasarkan Dokumen Appraisal tentang Laporan Akhir Penilaian Harga Tanah Ruas Jalan Tol Semarang-Solo Seksi I Wilayah Kota Semarang Nomor : 034/P-OTDA/WAN/II-08,

tanggal 1 Pebruari 2008, hasil penilaian tersebut untuk dipergunakan sebagai dasar musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemilik tanah. Namun hasil penilaian dari PT. Wadantara Nilaitama ini adalah bersifat rahasia, hanya dapat diketahui oleh warga setelah diadakannya musyawarah penetapan ganti rugi.

B.4 Proses Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang - Solo

Pembangunan jalan tol Semarang–Solo meliputi 4 (empat) wilayah kabupaten dan 2 (dua) kota, yang terbagi menjadi 6 (enam) seksi/simpang susun, yaitu :³⁶

1. SS Tembalang – SS Ungaran (11,1 km),
2. SS Ungaran – SS Bergas (5,6 km),
3. SS Bergas – SS Bawen (6,3 km),
4. SS Bawen – SS Salatiga (18,8 km),
5. SS Salatiga- SS Boyolali (20,9 km),
6. SS Boyolali – SS Karanganyar (13 km).

Pengadaan tanah dilakukan dengan pendekatan dimasing-masing seksi, yang dimulai dari seksi I (SS Tembalang – SS Ungaran) dan seterusnya. Seksi suatu ruas jalan tol yang selanjutnya disebut Seksi

³⁶ Bahan seminar "*Perkembangan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Semarang-Solo*" (Tahap I Semarang-Bawen). Disajikan oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang. (Hotel Grand Candi Semarang, 05 Oktober 2008)

adalah suatu bagian dari jalan tol yang dapat digunakan untuk lalu lintas kendaraan dan dapat dikenakan tarif tol. Sehingga total panjang jalan tol Semarang-Solo yang direncanakan adalah sepanjang $\pm 75,70$ Km, dengan 7 (tujuh) buah simpang susun, yaitu Tembalang, Ungaran, Bergas, Bawen, Salatiga, Boyolali dan Karanganyar.

Berdasarkan data terakhir yang diperoleh penulis dilapangan, luas kebutuhan lahan yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan jalan tol Semarang-Solo ini adalah seluas $\pm 804,4$ Hektar, untuk wilayah Kota Semarang yang terkena pengadaan tanah tersebut adalah seluas ± 480.340 m², yang terbagi sebagai berikut :

Tabel 4.3
Luas Tanah Yang Terkena Pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo

NO	KEC./KEL	LUAS	JML	JML
		TANAH YG TERKENA (M ²)	BIDANG	BANGUNAN
1	KEC. BANYUMANIK			
	1. Pudukpayung	107.929	16	13
	2. Gedawang	172.337	310	53
	3. Padangsari	46.712	53	13
	4. Pedalangan	123.270	118	21
	5. Sumurboto	20.052	38	32
	6. Jabungan	4.314	6	4
2.	KEC. TEMBALANG			
	1. Kramas	5.726	5	4
	Jumlah	480.340	547	140

Sumber : Data Primer, Progres Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo (Seksi Semarang), Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang.

Jadwal Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang–Solo yang semula telah direncanakan adalah sebagai berikut :

Tabel 4.4
Rencana awal pengadaan tanah untuk jalan tol Semarang–Solo

Tanggal	Rencana Kegiatan
16 Mei 2007	Penyampaian ROW & DED kepada Bupati & Walikota Semarang
29 Mei 2007	Permohonan Personil kpd Bupati & Walikota Semarang untuk Panitia Pengadaan Tanah Tk. Prop. Jateng
31 Mei 2007	Permohonan Pelaks dimulainya pengadaan tanah dari P2T Prop kpd Bupati & Walikota Semarang
4 Juni 2007	Rakor Pengadaan Tanah antara TPT, P2T Prop, dan P2T Kab & Kota Semarang serta instansi terkait.
5 s/d 11 Juni 2007	Koordinasi Internal P2T Kab/Kota Semarang (dg catatan ROW & DED sdh ada ditingkat P2T Kab/Kota)
12 Juni 2007	Sosialisasi internal kpd instansi terkait di Kab/Kota Semarang, s/d perangkat Desa/Kelurahan
14 s/d 30 Juni 2007	Penyuluhan/sosialisasi scr paralel kpd masyarakat
20 Juni s/d 20 Juli 2007	Pemasangan pada titik pathok ROW
25 Juni s/d 30 Juli 2007	Pengukuran tanah dan inventarisasi bukti kepemilikan tanah
1 s/d 5 Agustus 2007	Penyelesaian administrasi
6 Agustus s/d 6 September 2007	Pengumuman dan masa sanggah
7 September s/d 7 Oktober 2007	Musyawarah ganti rugi
8 Oktober s/d 8 November 2007	Pembayaran dan pelepasan hak
8 November 2007 s/d selesai	Sertifikasi tanah

Sumber : Data Primer, Progres Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo (Seksi Semarang), Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang.

Setelah jadwal kegiatan pengadaan tanah tersebut disusun dan disepakati oleh Tim Pengadaan Tanah (TPT), Panitia Pengadaan tanah

(P2T) Propinsi, P2T Kota Semarang dan P2T Kabupaten Semarang pada tanggal 4 Juni 2007, ternyata kegiatan pengadaan tanah belum dapat langsung dilaksanakan dikarenakan terbitnya Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 tanggal 21 Mei 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 juncto Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sosialisasi/diseminasi Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 baru dilaksanakan pada awal bulan Juli 2007 di Semarang. Pada tahapan berikutnya terjadi konsolidasi terhadap perubahan susunan kepanitiaan pengadaan tanah baik di tingkat propinsi maupun kabupaten/kota. Perubahan yang sangat signifikan terjadi pada Sekretaris Daerah tidak lagi menjadi penanggung jawab melainkan sebagai Ketua Panitia Pengadaan Tanah, kemudian sekretaris P2T dijabat oleh Kepala Kantor Pertanahan.³⁷

Sehingga Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo dilaksanakan berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 juncto Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

³⁷ *Loc.cit*

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang tahun 2000-2010 (Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2004 Seri E), kawasan Kecamatan Tembalang dan Banyumanik termasuk Wilayah Pengembangan X dan XI serta Bagian Wilayah Kota VI dan VII yang direncanakan sebagai salah satu Pusat Pertumbuhan Kota Semarang, selain itu juga sebagai akses utama rencana pembangunan jalan tol Semarang – Solo.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang–Solo ini dibagi kedalam 9 (sembilan) tahapan, yaitu :

1. Sosialisasi
2. Pematokan Rute of Way (ROW),
3. Pengukuran ricikan,
4. Inventarisasi bangunan dan tanaman,
5. Pengumuman hasil ukur,
6. Musyawarah harga,
7. Pembayaran ganti rugi,
8. Pelepasan hak, dan;
9. Sertifikasi.

Sampai dengan saat ini kegiatan pengadaan tanah yang telah dilaksanakan baru mencapai pada tahap ke enam, yaitu tahapan musyawarah ganti rugi. Jika dilihat dari jadwal yang disebutkan pada tabel

4.4 di atas, maka dapat dikatakan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah ini mengalami kemunduran yang cukup jauh dari jadwal yang telah direncanakan sebelumnya.

B.4.1 Sosialisasi / Penyuluhan

Tim Pengadaan Tanah (TPT) dan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Kota Semarang bersama instansi pemerintah yang memerlukan tanah melaksanakan sosialisasi/penyuluhan untuk menjelaskan manfaat, maksud dan tujuan pembangunan kepada masyarakat serta dalam rangka memperoleh kesediaan dari para pemilik. Sosialisasi/penyuluhan dilaksanakan di tempat yang ditentukan dalam surat undangan yang dibuat oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang, dan dalam pelaksanaannya dipandu Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang.

Untuk wilayah Kota Semarang, sosialisasi pengadaan jalan tol telah dilaksanakan di seluruh wilayah yang terkena pengadaan tanah, yakni di 2 (dua) wilayah kecamatan, yang terdiri dari 7 (tujuh) wilayah kelurahan yaitu Kecamatan Banyumanik yang meliputi Kelurahan Padangsari, Kelurahan Gedawang, Kelurahan Pedalangan, Kelurahan Sumurboto, Kelurahan Padangsari, Kelurahan Jabungan dan untuk Kecamatan Tembalang meliputi Kelurahan Kramas.

Pada pelaksanaannya, terjadi banyak penolakan dari warga masyarakat di beberapa wilayah yang sangat menghambat pelaksanaan sosialisasi pembangunan jalan tol ini. Salah satu alasan penolakan dari

beberapa warga tersebut adalah bahwa rute yang ada tidak sesuai dengan RDTRK dan RTRW Kota Semarang.

Namun setelah melalui pendekatan-pendekatan secara kekeluargaan, proses sosialisasi pengadaan jalan tol dapat terlaksana, yakni meliputi :

- a. Kelurahan Padangsari Kecamatan Banyumanik dan Kelurahan Kramas Kecamatan Tembalang pada tanggal 26 Agustus 2007,
- b. Kelurahan Pudukpayung Kecamatan Banyumanik pada tanggal 3 September 2007,
- c. Kelurahan Gedawang Kecamatan Banyumanik pada tanggal 4 September 2007,
- d. Kelurahan Sumurboto Kecamatan Banyumanik pada tanggal 5 September 2007,
- e. Kelurahan Padangsari Kecamatan Banyumanik pada tanggal 6 September 2007, dan:
- f. Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik pada tanggal 7 September 2007.

B.4.2 Pematokan ROW

Setelah diadakan sosialisasi dan penyuluhan mengenai rencana adanya pembangunan jalan tol Semarang – Solo tersebut, TPT dan P2T Propinsi Jawa Tengah dan P2T Kota Semarang memulai kegiatan

pengadaan tanah dengan pematokan ROW pada tanggal 12 Juli 2007 yang berlangsung selama 5 hari. Kegiatan pematokan ROW untuk Kota Semarang dimulai dari wilayah Kelurahan Pudukpayung (Kecamatan Banyumanik) dan berakhir di Kelurahan Sumurboto (Kecamatan Banyumanik). Kegiatan tersebut telah melibatkan lurah dan beberapa tokoh masyarakat setempat, dengan harapan perwakilan masyarakat tersebut dapat mengetahui tentang rencana rute jalan tol Semarang-Solo dan menginventarisir tanah yang nantinya akan terkena rencana pengadaan tanah.³⁸

Di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik terdapat perubahan jumlah bidang dan luasannya karena adanya revisi titik ROW yang semula 342 bidang dengan luas 213920 M² menjadi 310 Bidang dengan luas 172337 M² dan masih dalam tahap sosialisasi ulang kepada warga.

B.4.3 Pengukuran Ricikan

Pengukuran ricikan di Kota Semarang telah dilaksanakan di seluruh wilayah yang terkena pengadaan tanah, mulanya pelaksanaan pengukuran ini mengalami banyak hambatan yang dikarenakan ada penolakan dari sebagian warga di wilayah Tirto Agung (Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik). Adapun alasan penolakan dari

³⁸ *Loc.cit*

beberapa warga tersebut bahwa rute yang ada tidak sesuai dengan RDTRK dan RTRW Kota Semarang. Pada saat pengukuran ricikan tersebut ditemukan ada ± 5 (lima) bidang tanah di wilayah Kelurahan Jabungan, Kecamatan Banyumanik yang terkena jalur tol namun belum terakomodir dalam Surat Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan (SP2LP).³⁹

B.4.4 Inventarisasi Bangunan dan Tanaman

Dengan berdasarkan hasil ukur ricikan tanah dan inventarisasi bangunan oleh perangkat kelurahan sebagaimana tersebut di atas, kemudian Satuan Tugas (Satgas) yang telah dibentuk mulai tanggal 22 Januari 2007 menghitung luas dan jenis bangunan serta jenis tanaman keras yang terkena jalan tol guna penentuan besaran ganti rugi atas bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Kegiatan inventarisasi ini meliputi :

- a. Inventarisasi bangunan, untuk mengetahui pemilik, jenis, luas, konstruksi dan kondisi bangunan, dilakukan pengukuran dan pendataan, oleh petugas dari Instansi Pemerintah Kota Semarang yang bertanggung jawab di bidang pembangunan di masing-masing wilayah kelurahan,

³⁹ *Loc.cit*

- b. Inventarisasi tanaman, untuk mengetahui pemilik, jenis, umur, dan kondisi tanaman, dilakukan pendataan oleh petugas dari instansi Pemerintah Kota Semarang yang bertanggung jawab di bidang perkebunan atau pertanian, yaitu Departemen Pertanian Kota Semarang.

Dari hasil inventarisasi bangunan dan tanaman tersebut, kemudian Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang menentukan besarnya ganti kerugian untuk tiap-tiap bangunan dan tanaman didasarkan kriteria/jenisnya masing-masing.

Berdasarkan data yang diperoleh penulis, besarnya ganti kerugian atas bangunan dibagi kedalam beberapa kriteria, penilaian tersebut didasarkan pada kualitas dan kondisi dari masing-masing bangunan, Kriteria tersebut sebagai berikut :

1. Tidak Sederhana/A : \pm Rp. 2.000.000,- s/d Rp. 2.600.000,-/m²
2. Sederhana/B : \pm Rp. 1.500.000,- s/d Rp. 1.900.000,-/m²
3. Sederhana/C : \pm Rp. 1.400.000,- s/d Rp. 1.800.000,-/m²
4. Sederhana/D : \pm Rp. 1.300.000,- s/d Rp. 1.500.000,-/m²
5. Bangunan Temporer: \pm Rp. 185.000,- s/d Rp. 250.000,-/m²
6. Pagar : \pm Rp. 300.000,- s/d Rp. 500.000,-/m²
7. Sumur : \pm Rp. 2.000.000,- s/d Rp. 3.500.000,-

Untuk ganti rugi tanaman didasarkan pada jenis-jenis tanaman yang ada, penggolongan tersebut dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4.5
 Harga Ganti Rugi Tanaman

No	Jenis Tanaman	Harga per satuan/per m ² (Rp.)		
		Kecil	Sedang	Besar
1.	Padi	-	-	2.000
2.	Rambutan	15.000	50.000	155.000
3.	Kelapa	-	110.000	200.000
4.	Jati	-	400.000	800.000
5.	Pisang	-	17.000	35.000
6.	Waru	20.000	-	-
7.	Asem	-	35.000	-
8.	Sengon	25.000	80.000	380.000
9.	Nangka	-	55.000	110.000
10.	Klengkeng	17.000	-	-
11.	Durian	-	110.000	400.000
12.	Pepaya	8.000	12.000	-
13.	Mlinjo	12.000	-	-
14.	Pete	25.000	-	-
15.	Mahoni	-	110.000	400.000
16.	Kopi	12.000	-	-
17.	Sukun	12.000	-	-
18.	Pace	10.000	-	-
19.	Jengkol	-	25.000	-
20.	Kedondong	-	35.000	70.000
21.	Temu Lawak	-	-	2.500
22.	Singkong	-	-	2.000
23.	Bambu Apus	-	-	7.000
24.	Karsen	-	25.000	-
25.	Jambu Mete	15.000	-	-
26.	Jambu Biji	12.000	-	-
27.	Salak	-	-	70.000
28.	Mangga	20.000	50.000	-
29.	Sirsat	12.000	-	-

**Sumber : Data Primer, Daftar Harga Ganti Kerugian Tanaman
 Dalam Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Semarang - Solo**

B.4.5 Penetapan Dan Pengumuman Hasil Ukur Tanah Yang Terkena

Langkah selanjutnya P2T Kota Semarang melakukan penetapan dan pengumuman hasil ukur tanah yang terkena di masing-masing wilayah, pengumuman tersebut dilakukan di masing-masing kelurahan, dari hasil penetapan hasil ukur tanah tersebut penulis mengambil sampel 5 orang/bidang tanah yang terkena pengadaan tanah tersebut di tiap-tiap kelurahan, penetapan tersebut adalah sebagai berikut :

Tabel 4.6 Kelurahan Pudukpayung Kecamatan Banyumanik

N O.	NAMA PEMILIK	LUAS TANAH SERTIPIKAT (M ²)	LUAS TANAH HASIL UKUR (M ²)	LUAS TANAH YANG TERKENA (M ²)	STATUS TANAH
1	Sugito/Sarimah	2055	2062	56	HM. 2420
2	Senin	4201	4545	784	HM.02422
3	Wakidi	1404	1220	952	HM.2436
4	Sumarni	646	646	481	HM.4176
5	Tumiyati	646	646	646	HM. 4177

Sumber : Data Primer, Daftar Nama Warga Di Kelurahan Pudukpayung yang Terkena Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo

Tabel 4.7 Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik

NO.	NAMA PEMILIK	LUAS TANAH SERTIPIKAT /L.C	LUAS TANAH HASIL UKUR(M2)	LUAS TANAH YANG TERKENA (M ²)	STATUS TANAH
1	AGUNG BUDI DARMAWAN	280	280	14	HM. 1370
2	TRI PRANGGONO	771	771	186	C. 122
3	WIKUNTORO	2309	2309	823	HM. 100
4	BUDI SULARTO	3890	3890	1569	HM. 01228
5	BUDI SULARTO	1615	1615	1382	HM. 01229

Sumber : Data Primer, Daftar Nama Warga Di Kelurahan Jabungan yang Terkena Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo

Tabel 4.8 Kelurahan Padangsari Kecamatan Banyumanik

NO.	NAMA PEMILIK	LUAS TANAH SERTIPIKAT /L.C	LUAS TANAH HASIL UKUR(M2)	LUAS TANAH YANG TERKENA (M ²)	STATUS TANAH
1	Soeharsono	385	385	385	HM. 155
2	Sri Wahyudi	322	332	332	HM. 1373
3	Sriyati	436	436	436	HM.13

4	Sardjuli Hardono	300	300	300	HM. 771
5	Widjil Hudani	180	184	27	HM. 1075

Sumber : Data Primer, Daftar Nama Warga Di Kelurahan Padangsari yang Terkena Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo

Tabel 4.9 Kelurahan Gedawang Kecamatan Banyumanik

NO.	NAMA PEMILIK	LUAS TANAH SERTIPIKAT /L.C	LUAS TANAH HASIL UKUR (M ²)	LUAS TANAH YANG TERKENA (M ²)	STATUS TANAH
1	Ngatiyono, Ace W, Karyono	9628	12854	7741	HM.01600
2	Surnianto	389	389	389	HM. 542
3	Dawud / Aspiyah	925	925	925	HM.01331
4	Djodi Kuntoro	816	1831	1317	HM. 177
5	M. Zuber Zakaria	506	471	471	HM. 2761

Sumber : Data Primer, Daftar Nama Warga Di Kelurahan Gedawang yang Terkena Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo

Tabel 4.10 Kelurahan Sumurboto Kecamatan Banyumanik

NO.	NAMA PEMILIK	LUAS TANAH SERTIPIKAT (M ²)	LUAS TANAH SEMULA (M ²)	LUAS TANAH YANG TERKENA (M ²)	STATUS TANAH
1	Mustamil	325	325	325	HM. 1053
2	Armita Asri Apsari	337	337	337	HM. 1968
3	Muh Fauzi	365	365	365	HM. 1967
4	Siswadi/Mariyanah	363	415	29	HM.1309
5	Butje Sahertian	102	102	65	HM. 1745

Sumber : Data Primer, Daftar Nama Warga Di Kelurahan Sumurboto yang Terkena Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo

Tabel 4.11 Kelurahan Pedalangan Kecamatan Banyumanik

NO.	NAMA PEMILIK	LUAS TANAH SERTIPIKAT/L.C	LUAS TANAH HASIL UKUR (M ²)	LUAS TANAH YANG TERKENA (M ²)	STATUS TANAH
1	Warsi Rasimin	1835	1472	1066	HM. 2370
2	Ina Dwi Lestari	710	710	710	HM. 1326
3	Sri Ambarwati	502	492	40	HM.761

4	Atiyadi Muhtar	277	964	911	HM. 2342
5	Yabhez Priyantoro,IR	488	488	431	HM.3289

Sumber : Data Primer, Daftar Nama Warga Di Kelurahan Pedalangan yang Terkena Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo

Tabel 4.12 Kelurahan Kramas Kecamatan Tembalang

NO	NAMA PEMILIK	LUAS TANAH SERTIPIKAT/L C (m ²)	LUAS TANAH SEMULA (m ²)	LUAS TANAH YANG TERKENA(m ²)	STATUS TANAH
1.	Suryo Hariyanto,SIP	964	964	493	HM 766
2.	Febe Lanny Pesik	577	577	577	HM 764
3.	Wibowo Dhany Ferlanda	1107	1107	1107	HM 1292
4.	Andre Dicky Ferlanda	938	938	938	HM 1293
5.	Kantor Kelurahan Kramas	2110	2110	2110	Hak Pakai

Sumber : Data Primer, Daftar Nama Warga Di Kelurahan Kramas yang Terkena Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo

Total luas tanah keseluruhan dari 35 sampel bidang tanah di atas adalah seluas 47.457 m², sedangkan yang terkena proyek tol adalah seluas 28.692 m². Sejumlah 33 (tiga puluh tiga) bidang tanah berstatus Hak Milik, 1 (satu) bidang berstatus Tanah Yasan dan 1 (satu) bidang berstatus Hak Pakai.

B.4.6 Musyawarah Harga

Musyawarah telah di laksanakan di 5 (lima) Kelurahan, yaitu Kelurahan Sumurboto, Padangsari, Jabungan, Pudakpayung, dan Kramas. Untuk Kelurahan Pedalangan dan Gedawang belum dapat dilaksanakan musyawarah penetapan harga dikarenakan masih ada penolakan dari

warga Kelurahan Pedalangan, khususnya warga Tirta Agung, sehingga untuk Kelurahan Pedalangan ini masih dalam tahap sinkronisasi data tanah, tanaman dan bangunan. Sedangkan untuk Kelurahan Gedawang belum dapat dilaksanakan musyawarah dikarenakan terdapat perubahan jumlah bidang dan luasannya karena adanya revisi titik ROW yang semula 342 bidang dengan luas 213.920 m² menjadi 310 bidang dengan luas 172.337 m² dan masih dalam tahap sosialisasi ulang kepada warga.

Pelaksanaan musyawarah ini adalah untuk menetapkan besarnya ganti rugi yang akan diberikan Tim Pengadaan Tanah kepada warga yang terkena pengadaan tanah pembangunan jalan tol Semarang – Solo.

Musyawarah yang dilaksanakan dalam pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan jalan tol Semarang – Solo ini telah sesuai dengan prinsip-prinsip musyawarah yang tertuang dalam Pasal 31 s/d 38 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 juncto Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Hal-hal yang dibahas dalam pelaksanaan musyawarah ini meliputi :

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

Musyawarah bentuk dan/atau besarnya ganti rugi berpedoman pada :

- a. kesepakatan para pihak;

b. hasil penilaian;

c. tenggat waktu penyelesaian proyek pembangunan.

Musyawarah dilaksanakan secara langsung dan bersama-sama antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemilik yang sudah terdaftar dalam Peta dan Daftar yang telah disahkan. Musyawarah tersebut dipimpin oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang.

Dalam hal jumlah pemilik tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara langsung, bersama-sama dan efektif, musyawarah dilaksanakan secara bertahap, seperti musyawarah pada Kelurahan Padangsari, musyawarah dilakukan secara bertahap berdasarkan jenis kelas tanah.

Dari hasil musyawarah yang telah dilaksanakan di 5 (lima) kelurahan yang telah disebutkan di atas, penulis memaparkan hasil musyawarah dari masing – masing kelurahan tersebut :

1. Kelurahan Sumurboto

Musyawarah pertama telah terlaksana pada tanggal 24 April 2008 dan musyawarah kedua pada tanggal 09 Juni 2008, kedua musyawarah tersebut dilaksanakan di Balai Pertemuan/Pendopo Kantor Kelurahan Sumurboto.

Hasil dari musyawarah pertama tersebut adalah sebagai berikut :

a. Tanah yang akan terkena pembangunan jalan Tol Semarang Solo di wilayah Kelurahan Sumurboto, Kecamatan Banyumanik sebanyak

39 (tigapuluh sembilan) bidang berupa tanah pemukiman, yang oleh Lembaga Appraisal (PT. Wadantra Nilaitama) dimasukkan dalam dua kelas tanah, yaitu tanah kelas I dan tanah kelas II.

b. Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Solo (Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga) menyampaikan penawaran harga tanah kelas I Rp. 1.100.000,-/m² dan tanah kelas II Rp. 1.000.000,-/m² sedangkan pemilik tanah mengajukan permintaan harga Rp. 7.500.000,-/m².

c. Berikutnya Tim menaikkan penawaran harga menjadi Rp. 1.500.000,-/m² untuk tanah kelas I dan Rp. 1.400.000,-/m² untuk tanah kelas II dan pemilik tanah tidak mengajukan permintaan akan tetapi meminta waktu untuk berembung terlebih dahulu.

d. Musyawarah pada hari itu tidak/belum terjadi kesepakatan, kepada masing-masing pihak diberi kesempatan untuk berpikir dan dengan sesama pemilik tanah untuk disampaikan pada kesempatan musyawarah Kedua yang waktunya akan ditentukan kemudian, dan musyawarah diakhiri dengan kesimpulan :

Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Solo, Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga mengajukan penawaran harga menjadi Rp. 1.500.000,-/m² untuk tanah kelas I dan Rp. 1.400.000,-/m² untuk tanah kelas II, sedangkan pemilik tanah yang terkena pembangunan mengajukan permintaan Rp. 7.500.000,-/m².

Hasil dari musyawarah kedua adalah sebagai berikut :

- a. Tim Pengadaan Tanah menawarkan kepada peserta musyawarah apakah akan dilakukan tawar menawar lagi mengenai harga tanah atau langsung diumumkan harga maksimal yang ditetapkan Tim Pengadaan Tanah. Dari hasil voting, $\pm 75\%$ peserta musyawarah memilih langsung diumumkan saja hasil penetapan harga maksimal dari Tim Pengadaan Tanah.
- b. Tim Pengadaan Tanah langsung mengumumkan harga maksimal yang telah ditetapkan untuk Kelurahan Sumurboto, yaitu untuk tanah kelas I Rp. 1.800.000,-/m² dan untuk tanah kelas II Rp. 1.700.000,-/m².
- c. Kemudian Tim Pengadaan Tanah memberikan pengarahan kepada warga/peserta musyawarah bahwa harga tanah tersebut merupakan harga maksimal yang telah ditetapkan oleh Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Solo berdasarkan hasil penilaian dari Tim Appraisal dengan didasarkan pada harga pasaran tanah di Kelurahan Sumurboto pada tahun terakhir ini.
- d. Pada musyawarah malam itu juga dibagikan blangko isian untuk tahap pemberkasan pelepasan hak atas tanah, yang diminta untuk segera dilengkapi dan dikumpulkan kepada Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang dengan sekretariat di Kantor Kelurahan Sumurboto.
- e. Dan musyawarah diakhiri dengan kesimpulan :

Tim Pengadaan Tanah telah menetapkan harga tanah untuk Kelurahan Sumurboto, yaitu untuk tanah kelas I Rp. 1.800.000,-/m² dan untuk tanah kelas II Rp. 1.700.000,-/m².

Berdasarkan data yang diperoleh penulis di lapangan sampai dengan saat ini, bahwa warga Kelurahan Sumurboto yang telah sepakat dengan nilai ganti kerugian adalah sebanyak 31 (tiga puluh satu) orang, atau sebesar ± 79 % dari keseluruhan warga yang terkena.

Tetapi yang baru menandatangani kesepakatan pelepasan hak baru sebanyak 18 (delapan belas) orang, hal ini dikarenakan 13 (tiga belas) orang lainnya belum melengkapi persyaratan pemberkasan. Penandatanganan tersebut dilaksanakan pada saat musyawarah kesepakatan I pada tanggal 19 Juni 2008 di Balai Kelurahan Sumurboto dengan disaksikan oleh TPT dan P2T Kota Semarang. Untuk pelaksanaan musyawarah kesepakatan berikutnya akan dilaksanakan setelah persyaratan pemberkasan telah dilengkapi oleh warga lainnya.

2. Kelurahan Padangsari

Musyawarah pertama telah terlaksana pada tanggal 30 April 2008 dan musyawarah kedua pada tanggal 05 Juni 2008, kedua musyawarah tersebut dilaksanakan di Balai Pertemuan/Pendopo Kantor Kelurahan Padangsari.

Hasil dari musyawarah pertama tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Tanah yang akan terkena pembangunan jalan Tol Semarang Solo di wilayah Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik sebanyak 53 (liapuluh tiga) bidang berupa tanah pemukiman, yang oleh Lembaga Appraisal (PT. Wadantra Nilaitama) dimasukkan dalam enam kelas tanah, yaitu tanah kelas I, tanah kelas II, tanah kelas III, tanah kelas IV, tanah kelas V, dan tanah kelas VI.
- b. Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Solo (Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga) menyampaikan penawaran harga tanah kelas I Rp. 900.000,-/m², tanah kelas II Rp. 700.000,-/m², tanah kelas III Rp. 600.000,-/m², tanah kelas IV Rp. 300.000,-/m², tanah kelas V Rp. 100.000,-/m², dan tanah kelas VI Rp. 90.000,-/m², sedangkan pemilik tanah mengajukan permintaan harga Rp. 5.000.000,-/m² untuk tanah kelas I, dan harga tanah kelas yang lain menyesuaikan harga tersebut.
- c. Berikutnya Tim menaikkan penawaran harga kelas I Rp. 1.000.000,-/m², tanah kelas II Rp. 800.000,-/m², tanah kelas III Rp. 700.000,-/m², tanah kelas IV Rp. 350.000,-/m², tanah kelas V Rp. 150.000,-/m², dan tanah kelas VI Rp. 100.000,-/m², dan pemilik tanah tetap tidak sepakat dengan harga yang ditawarkan tersebut, dan mereka meminta waktu untuk berembug terlebih dahulu.
- d. Musyawarah pada hari itu tidak/belum terjadi kesepakatan, kepada masing - masing pihak diberi kesempatan untuk berpikir dan dengan

sesama pemilik tanah untuk disampaikan pada kesempatan musyawarah Kedua yang waktunya akan ditentukan kemudian.

e. Dan musyawarah diakhiri dengan kesimpulan :

Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Solo, Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga mengajukan penawaran harga untuk tanah kelas I Rp. 1.000.000,-/m², tanah kelas II Rp. 800.000,-/m², tanah kelas III Rp. 700.000,-/m², tanah kelas IV Rp. 350.000,-/m², tanah kelas V Rp. 150.000,-/m², dan tanah kelas VI Rp. 100.000,-/m².

Hasil dari musyawarah kedua adalah sebagai berikut :

a. Tim Pengadaan Tanah menyampaikan harga maksimal yang telah ditetapkan untuk Kelurahan Padangsari, yaitu untuk tanah kelas I Rp. 1.200.000,-/m², tanah kelas II Rp. 1.000.000,-/m², tanah kelas III Rp. 900.000,-/m², tanah kelas IV Rp. 400.000,-/m², tanah kelas V Rp. 210.000,-/m², dan tanah kelas VI Rp. 200.000,-/m²

b. Kemudian Tim Pengadaan Tanah memberikan pengarahan kepada warga/peserta musyawarah bahwa harga tanah tersebut merupakan harga maksimal yang telah ditetapkan oleh Tim Appraisal Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Solo dengan didasarkan pada harga pasaran tanah di Kelurahan Padangsari pada tahun terakhir ini.

c. Pada musyawarah siang hari itu juga dibagikan blangko isian untuk tahap pemberkasan pelepasan hak atas tanah, yang diminta untuk

segera dilengkapi dan dikumpulkan kepada Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang dengan sekretariat Kantor Kelurahan Padangsari.

Berdasarkan data yang diperoleh penulis di lapangan sampai dengan saat ini, bahwa warga Kelurahan Padangsari yang telah sepakat dengan nilai ganti kerugian adalah sebanyak 45 (empat puluh lima) orang, atau sebesar $\pm 84\%$ dari keseluruhan warga yang terkena.

Tetapi yang baru menandatangani kesepakatan pelepasan hak baru sebanyak 23 (duapuluh tiga) orang, hal ini dikarenakan 22 (duapuluh dua) orang lainnya belum melengkapi persyaratan pemberkasan dan 5 (lima) orang diantaranya tersebut berada di luar Kota Semarang, sehingga agak sulit dalam pelaksanaan pemberkasan.⁴⁰ Penandatanganan tersebut dilaksanakan pada saat musyawarah kesepakatan I pada tanggal 19 Juni 2008 di Balai Kelurahan Padangsari dengan disaksikan oleh TPT dan P2T Kota Semarang. Untuk pelaksanaan musyawarah kesepakatan berikutnya akan dilaksanakan setelah persyaratan pemberkasan telah dilengkapi oleh warga lainnya.

3. Kelurahan Jabungan

Musyawarah pertama telah terlaksana pada tanggal 26 April 2008 dan musyawarah kedua pada tanggal 11 Juni 2008, kedua musyawarah

⁴⁰ Yuwantoro, *Wawancara Pribadi*, Staff Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah Pada Kantor Pertanahan Kota Semarang yang juga merangkap sebagai anggota Satuan Tugas (SATGAS) Jalan Tol Semarang - Solo Ruas Semarang – Bawen Kota Semarang (Kamis, 19 Juni 2008)

tersebut dilaksanakan di Balai Pertemuan/Pendopo Kantor Kelurahan Jabungan.

Hasil dari musyawarah pertama tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Tanah yang akan terkena pembangunan jalan Tol Semarang Solo di wilayah Kelurahan Pudukpayung, Kecamatan Banyumanik sebanyak 6 (enam) bidang berupa tanah pemukiman, yang oleh Lembaga Apraisal (PT. Wadantra Nilaitama) hanya digolongkan dalam satu jenis kelas tanah.
- b. Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Solo, Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga menyampaikan penawaran harga Rp. 250.000,-/m², sedangkan pemilik tanah mengajukan permintaan harga Rp. 1.500.000,-/m²
- c. Berikutnya Tim menyampaikan penawaran kedua sebesar Rp. 300.000,-/ m², sedangkan pemilik tanah mengajukan permintaan harga Rp. 1.000.000,-/m²
- d. Untuk ketiga kalinya Tim Pengadaan Tanah menyampaikan penawaran harga sebesar Rp. 350.000,-/m² sedangkan pemilik tanah tetap pada permintaannya yaitu Rp. 1.000.000,-/m².
- e. Setelah tawar menawar tidak/belum terjadi kesepakatan, kepada masing-masing pihak diberi kesempatan untuk berpikir dan dengan sesama pemilik tanah untuk disampaikan pada kesempatan musyawarah kedua yang waktunya akan ditentukan kemudian.

f. Dan musyawarah diakhiri dengan kesimpulan :

Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Solo, Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga mengajukan penawaran sebesar Rp. 350.000,-/m² sedangkan pemilik tanah meminta Rp. 1.000.000,-/m².

Hasil dari musyawarah kedua adalah sebagai berikut :

- a. Tim Pengadaan Tanah menyampaikan harga maksimal yang telah ditetapkan untuk Kelurahan Jabungan, yaitu Rp.400.000,-/m².
- b. Kemudian Tim Pengadaan Tanah memberikan pengarahannya kepada warga/peserta musyawarah bahwa harga tanah tersebut merupakan harga maksimal yang telah ditetapkan oleh Tim Appraisal Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Solo dengan didasarkan pada harga pasaran tanah di Kelurahan Jabungan pada tahun terakhir ini.
- c. Pada musyawarah siang hari itu juga dibagikan blangko isian untuk tahap pemberkasan pelepasan hak atas tanah, yang diminta untuk segera dilengkapi dan dikumpulkan kepada Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang dengan sekretariat Kantor Kelurahan Jabungan.

Berdasarkan data yang diperoleh penulis di lapangan sampai dengan saat ini, bahwa seluruh warga (6 orang) Kelurahan Jabungan ini telah sepakat dengan nilai ganti kerugian tersebut atau sebesar 100% telah sepakat.

Tetapi yang baru menandatangani kesepakatan pelepasan hak baru sebanyak 3 (tiga) orang, hal ini dikarenakan 3 (tiga) orang

Sedangkan pemilik tanah mengajukan permintaan harga sebagai berikut:

- Tanah Kelas III Rp. 1.000.000,-
- Tanah Kelas II Rp. 1.500.000,-
- Tanah Kelas I Rp. 5.000.000,-

c. Berikutnya Tim menyampaikan penawaran kedua sebagai berikut :

- Tanah Kelas III Rp. 150.000,-
- Tanah Kelas II Rp. 175.000,-
- Tanah Kelas I Rp. 200.000,-

Dan pemilik tanah mengajukan permintaan kedua sebagai berikut :

- Tanah Kelas III Rp. 900.000,-
- Tanah Kelas II Rp. 1.400.000,-
- Tanah Kelas I Rp. 5.000.000,- (tidak berubah)

d. Untuk ketiga kalinya Tim menyampaikan penawaran sebagai berikut :

- Tanah Kelas III Rp. 175.000,-
- Tanah Kelas II Rp. 200.000,-
- Tanah Kelas I Rp. 225.000,-

Pemilik tanah mengajukan permintaan :

- Tanah Kelas III Rp. 800.000,-
- Tanah Kelas II Rp. 1.300.000,-
- Tanah Kelas I Rp. 5.000.000,- (tetap)

e. Setelah tawar menawar tidak / belum terjadi kesepakatan, kepada masing-masing pihak diberi kesempatan untuk berpikir dan dengan sesama pemilik tanah untuk disampaikan pada kesempatan musyawarah Kedua yang waktunya akan ditentukan kemudian, dan musyawarah diakhiri dengan kesimpulan :

Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Solo, Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga mengajukan penawaran :

- Tanah Kelas III Rp. 175.000,-/m²
- Tanah Kelas II Rp. 200.000,-
- Tanah Kelas I Rp. 225.000,-

Sedangkan pemilik tanah terkena pembangunan mengajukan permintaan :

- Tanah Kelas III Rp. 800.000,-/m²
- Tanah Kelas II Rp. 1.300.000,-
- Tanah Kelas I Rp. 5.000.000,-

Musyawarah di Kelurahan Pudukpayung ini belum tercapai kata sepakat mengenai nilai ganti kerugian, dan musyawarah selanjutnya akan dilangsungkan secepatnya oleh P2T Kota Semarang.

5. Kelurahan Kramas

Di Kelurahan Kramas ini baru berlangsung 1 kali musyawarah yaitu pada tanggal 21 April 2008, musyawarah tersebut dilaksanakan di Balai Pertemuan/Pendopo Kantor Kelurahan Kramas.

Hasil dari musyawarah pertama tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Tanah yang akan terkena pembangunan jalan Tol Semarang Solo di wilayah Kelurahan Pudukpayung, Kecamatan Banyumanik sebanyak 4 (empat) bidang tanah milik warga dan 1 (satu) bidang milik Instansi Pemerintah yaitu Kantor Kelurahan Kramas, yang oleh Lembaga Appraisal (PT. Wadantra Nilaitama) digolongkan menjadi 2 (dua) jenis kelas tanah, yaitu tanah kelas I dan tanah kelas II.
- b. Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Solo, Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga menyampaikan penawaran harga per meter persegi sebagai berikut :

- Tanah Kelas I Rp. 750.000,-
- Tanah Kelas II Rp. 700.000,-

Sedangkan pemilik tanah mengajukan permintaan harga per meter persegi sebagai berikut :

- Tanah Kelas I Rp. 7.000.000,-
- Tanah Kelas II Rp. 5.000.000,-

- c. Berikutnya Tim menaikan penawaran harga per meter persegi sebagai berikut :

- Tanah Kelas I Rp. 800.000,-
- Tanah Kelas II Rp. 750.000,-

Sedangkan pemilik tanah mengajukan permintaan harga per meter persegi sebagai berikut :

- Tanah Kelas I Rp. 3.000.000,-
- Tanah Kelas II Rp. 2.000.000,-

d.Berikutnya Tim menaikkan penawaran harga per meter persegi sebagai menjadi :

- Tanah Kelas I Rp. 850.000,-
- Tanah Kelas II Rp. 800.000,-

Dan pemilik tanah tidak mengajukan permintaan karena menganggap Tim Pengadaan Tanah hanya main-main.

Setelah tawar menawar tidak/belum terjadi kesepakatan, kepada masing-masing pihak diberi kesempatan untuk berpikir dan dengan sesama pemilik tanah untuk disampaikan pada kesempatan musyawarah Kedua yang waktunya akan ditentukan kemudian, dan musyawarah diakhiri dengan kesimpulan :

Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Solo, Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga mengajukan penawaran :

- Tanah Kelas I Rp. 850.000,-/m²
- Tanah Kelas II Rp. 800.000,-/m²

Sedangkan pemilik tanah terkena pembangunan mengajukan permintaan :

- Tanah Kelas I Rp. 3.000.000,-/m²
- Tanah Kelas II Rp. 2.000.000,-/m²

Sebenarnya seluruh pemilik tanah di Kelurahan Kramas ini telah setuju dan merelakan tanahnya untuk proyek pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo ini, namun mereka menganggap ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah tidak layak dan cenderung dianggap seperti main-main. Oleh karena itu warga belum sepakat dengan nilai harga yang ditawarkan pada musyawarah tersebut.⁴¹

Musyawarah di Kelurahan Kramas ini belum tercapai kata sepakat mengenai nilai ganti kerugian, dan musyawarah selanjutnya akan dilangsungkan secepatnya oleh P2T Kota Semarang.

Dari pemaparan hasil musyawarah tersebut di atas, 3 (tiga) kelurahan yaitu Kelurahan Sumurboto, Padangsari dan Jabungan telah ditetapkan nilai maksimal ganti kerugian oleh TPT dan lebih dari 75% warganya telah sepakat dengan nilai ganti kerugian tersebut dan telah dilaksanakan penandatanganan kesepakatan nilai ganti rugi, namun dalam pelaksanaan penandatanganan belum dapat dilaksanakan oleh seluruh warga yang telah sepakat, hal ini dikarenakan kurangnya kelengkapan persyaratan pelepasan hak atas tanah tersebut. Sedangkan untuk Kelurahan

⁴¹ Suroto, *Wawancara Pribadi*, Kepala Seksi Pemerintahan Kecamatan Tembalang Kota Semarang yang juga merangkap sebagai anggota Satuan Tugas (SATGAS) Jalan Tol Semarang - Solo Ruas Semarang – Bawen Kota Semarang. (Hari Kamis, tanggal 15 Mei 2008)

Pudakpayung dan Kramas akan segera dilaksanakan musyawarah ganti rugi yang kedua di masing-masing kelurahan tersebut.

Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Solo, Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dalam menentukan besarnya ganti rugi didasarkan pada harga pasaran dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, sedangkan pemilik tanah meminta ganti kerugian yang nilainya jauh dari harga pasaran di masing-masing wilayah tersebut, sehingga susah tercapainya kesepakatan antara Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Solo dengan pemilik tanah.

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Ketua TPT (Dinas Jasa Marga Departemen Pekerjaan Umum), bahwa untuk Pemilik tanah yang belum bersepakat mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi, dan jumlahnya 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah pemilik/luas tanah, Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota mengupayakan musyawarah kembali sampai tercapai kesepakatan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi. Untuk warga yang belum sepakat dengan nilai ganti kerugian tersebut akan dilakukan musyawarah sebanyak-banyaknya 9 (sembilan) kali dalam jangka waktu yang belum dapat ditentukan. Selama musyawarah tersebut TPT dan P2T akan melakukan pendekatan-pendekatan dengan warga secara terus menerus, hal ini dimaksudkan agar warga tersebut memahami betul arti dari kepentingan umum serta mengetahui maksud dan tujuan diadakannya pengadaan tanah ini, TPT mengharapkan kepada warga agar

mau melepaskan hak atas tanahnya tersebut karena lokasi pembangunan ini sudah tidak memungkinkan untuk dipindahkan secara teknis tata ruang, dan TPT pun telah menetapkan nilai ganti kerugian di atas harga pasaran yang sebenarnya, penetapan harga ini telah dilakukan dengan pertimbangan nilai-nilai kemanusiaan.

Apabila jangka waktu musyawarah yang ditentukan telah berakhir, maka TPT akan menyerahkan ganti rugi kepada pemilik dan dibuatkan Berita Acara Penyerahan Ganti Rugi atau Berita Acara Penawaran Penyerahan Ganti Rugi. Apabila pemilik tetap menolak penyerahan ganti rugi atau tidak menerima penawaran penyerahan ganti rugi, maka setelah jangka waktu yang ditetapkan Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang membuat Berita Acara Penyerahan Ganti Rugi. Jika pemilik tanah tetap menolak, maka berdasarkan Berita Acara tersebut, Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang memerintahkan agar TPT menitipkan uang ganti rugi ke pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah bagi pelaksanaan pembangunan. Kemudian Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang membuat Berita Acara Hasil Pelaksanaan Musyawarah Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Penetapan Bentuk dan/atau Besarnya Ganti Rugi yang ditandatangani oleh seluruh anggota Panitia Pengadaan Tanah Kota Semarang, TPT dan para pemilik.⁴²

⁴² Heru Budi Prasetya, *Wawancara Pribadi*, Ketua Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang Solo. (Kamis, 19 Juni 2008)

Dari hasil wawancara tersebut, penulis menganalisa bahwa pelaksanaan musyawarah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang –Solo ini sesuai dengan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Kepala BPN nomor 3 tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden nomor 36 tahun 2005 juncto Peraturan Presiden nomor 65 tahun 2006.

Sedangkan masalah penitipan uang ganti rugi kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang akan dibebaskan setelah jangka waktu musyawarah berakhir, yaitu 120 hari, dan lokasi pembangunan tidak bisa dipindahkan, menurut penulis bahwa berdasarkan asas-asas pengadaan tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Nasional, dalam perolehan tanah tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun kepada pemegang haknya , termasuk pula penggunaan lembaga penawaran pembayaran yang diikuti konsinyasi ke pengadilan negeri seperti yang diatur dalam pasal 1404 KUHPerduta.

Pasal 1404 KUHPerduta :

- (1) Jika siberpiutang menolak pembayaran, maka si berutang dapat melakukan penawaran pembayaran tunai apa yang diutangnya, dan jika siberpiutang menolaknya, menitipkan uang atau barangnya kepada pengadilan.
- (2) Penawaran yang demikian, diikuti dengan penitipan, membebaskan si berutang, dan berlaku baginya sebagai

pembayaran, asal penawaran itu telah dilakukan dengan cara menurut Undang-Undang sedangkan apa apa yang dititipkan setara uty tetap atau tanggungan si berpiutang

Menurut penulis sepanjang lembaga konsinyasi tersebut dilaksanakan dalam pelepasan atau penyerahan hak yang telah diperoleh kesepakatan antara pihak yang membutuhkan tanah dan para pemegang hak atas tanah (termasuk pemilik bangunan, tanaman dan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah) yang dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang, dan satu atau beberapa orang diantara mereka tidak diketahui keberadaannya, maka ganti rugi kepada orang-orang yang tidak diketahui inilah yang dapat dikonsinyasikan di pengadilan negeri setempat, menurut penulis hal ini dapat dibenarkan.

Namun apabila konsinyasi ini dilakukan untuk sebagian warga yang tidak setuju (25%) dan 75% telah setuju, dan yang 25% tersebut dianggap telah setuju dan kemudian dilakukan konsinyasi, maka hal tersebut menurut penulis melanggar asas-asas hukum pengadaan tanah.

Konsinyasi ini mungkin juga dapat dilakukan dalam rangka pengamanan uang ganti rugi, sementara itu TPT dan P2T tetap melakukan upaya-upaya pendekatan kepada warga yang belum setuju, atau dengan cara mengajukan proses pencabutan hak atas tanah kepada presiden, karena pembangunan ini adalah untuk kepentingan umum, menurut penulis hal ini juga dapat dibenarkan.

B.5 Kesesuaian Rute Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo dengan RDTRK dan RTRW Kota Semarang

B.5.1 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang

Bahwa dalam rangka mewujudkan otonomi daerah yang luas, nyata dan bertanggung jawab berdasarkan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah serta dalam rangka mewujudkan pembangunan Kota Semarang yang didasarkan atas kebijakan pembangunan nasional dan paradigma baru pembangunan, maka perlu dilakukan peninjauan kembali terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Semarang sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Tahun 1995 – 2005, sehingga untuk melaksanakan maksud tersebut di atas, maka Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Semarang mengatur dan menetapkan kembali Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang. yaitu Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang Tahun 2000 – 2010.

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang yang selanjutnya disingkat RTRW adalah rencana pengembangan kota yang disiapkan secara teknis dan non teknis oleh Pemerintah Kota yang merupakan rumusan kebijaksanaan pemanfaatan muka bumi wilayah kota termasuk

ruang di atasnya, yang menjadi pedoman pengarah dan pengendalian dalam pelaksanaan pembangunan kota.

Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai landasan hukum dan pedoman mengikat dalam pemanfaatan ruang kota secara berencana, terarah dan berkesinambungan bagi Pemerintah Pusat, Pemerintah Propinsi Jawa Tengah, Pemerintah Kota Semarang dan masyarakat.

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk :

- a. Meningkatkan peran kota dalam pelayanan yang lebih luas agar mampu berfungsi sebagai pusat pembangunan dalam suatu sistem pengembangan wilayah;
- b. Terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan yang berdasarkan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional;
- c. Terselenggaranya peraturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budidaya;
- d. Tercapainya pemanfaatan ruang yang akurat dan berkualitas untuk:
 - 1) Mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumberdaya alam dan sumberdaya buatan dengan memperhatikan sumberdaya manusia;
 - 2) Meningkatkan pemanfaatan sumberdaya alam dan sumberdaya buatan secara berdaya guna, berhasil guna dan tepat guna untuk meningkatkan kualitas sumberdaya manusia;

- 3) Mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas, berbudi luhur dan sejahtera;
- 4) Mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan;
- 5) Mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan dan keamanan.

Ruang lingkup RTRW meliputi Wilayah Perencanaan; Batas-batas Wilayah Perencanaan; dan Komponen Perencanaan.

Komponen Perencanaan tersebut meliputi :

- a. Rencana Struktur dan Pola Pemanfaatan Ruang;
- b. Rencana Sistem Permukiman;
- c. Rencana Sistem Pusat Pelayanan;
- d. Rencana Pengembangan Kawasan Potensial;
- e. Rencana Sistem Utilitas;
- f. Rencana Sistem Transportasi Kota;
- g. Rencana Sistem Jaringan Utilitas;
- h. Rencana Kawasan Prioritas.

Fungsi Kota Semarang ditetapkan sebagai berikut:

- a. Pusat pelayanan Pemerintahan Propinsi Jawa Tengah dan Pemerintahan Kota Semarang;
- b. Pusat pertumbuhan dan Pusat Aktivitas Regional;
- c. Pusat pelayanan Perdagangan dan Jasa;

- d. Pusat pelayanan transportasi;
- e. Kawasan industri;
- f. Pusat pelayanan umum.

Pada bab V RTRW ini membahas tentang Wilayah Perencanaan, Fungsi Kota dan Fungsi, bahwa Wilayah perencanaan RTRW ini dibagi ke dalam 10 (sepuluh) BWK, yakni sebagai berikut :

- a. Bagian Wilayah Kota I (Kecamatan Semarang Tengah, Semarang Timur dan Semarang Selatan) dengan luas 2.223,298 ha;
- b. Bagian Wilayah Kota II (Kecamatan Candisari dan Gajahmungkur) dengan luas 1.320,516 ha;
- c. Bagian Wilayah Kota III (Kecamatan Semarang Barat dan Semarang Utara) dengan luas 3.521,748 ha;
- d. Bagian Wilayah Kota IV (Kecamatan Genuk) dengan luas 2.738,442 ha;
- e. Bagian Wilayah Kota V (Kecamatan Pedurungan dan Gayamsari) dengan luas 2.621,508 ha;
- f. Bagian Wilayah Kota VI (Kecamatan Tembalang) dengan luas 4.420,057 ha;
- g. Bagian Wilayah Kota VII (Kecamatan Banyumanik) dengan luas 2.509,084 ha;
- h. Bagian Wilayah Kota VIII (Kecamatan Gunungpati) dengan luas 5.399,085 ha;

- i. Bagian Wilayah Kota IX (Kecamatan Mijen) dengan luas 6.213,266 ha;
- j. Bagian Wilayah Kota X (Kecamatan Ngaliyan dan Tugu) dengan luas 6.393,943 ha.

Kecamatan Tembalang dan Banyumanik ditetapkan sebagai BWK VI dan VII, Fungsi dari masing-masing BWK tersebut adalah :

BWK VI, fungsinya sebagai pusat :

- 1. Permukiman
- 2. Perguruan Tinggi
- 3. Perdagangan dan jasa
- 4. Perkantoran
- 5. Campuran Perdagangan dan jasa, Permukiman
- 6. Konservasi

BWK VII, fungsinya sebagai pusat :

- 1. Permukiman
- 2. Perkantoran
- 3. Perdagangan dan Jasa
- 4. Kawasan Khusus Militer
- 5. Campuran Perdagangan dan jasa, Permukiman
- 6. Konservasi
- 7. Transportasi

Pada Pasal 18 RTRW ini dibahas mengenai sistem utama jaringan transportasi, bahwa sistem utama jaringan transportasi Kota Semarang terdiri dari:

- a. Transportasi Darat;
- b. Transportasi Laut;
- c. Transportasi Udara.

Transportasi Darat tersebut meliputi :

- a. Jaringan jalan;
- b. Jaringan Rel Kereta Api;
- c. Fasilitas Transportasi.

Jaringan jalan sebagaimana disebutkan pada huruf a tersebut terdiri dari Jalan Arteri Primer (AP), Arteri Skunder (AS), Kolektor Primer (KP), dan Kolektor Skunder (KS).

Jalan Arteri Primer adalah jalan yang menghubungkan kota jenjang kesatu yang terletak berdampingan atau menghubungkan kota jenjang kesatu dengan kota jenjang kedua. Jalan Arteri Primer dalam RTRW ini terdiri dari :

1. Jalan Tol Seksi A Jatingaleh-Srandol (AP1);
2. Jalan Tol Seksi B Jatingaleh-Krapyak (AP2);
3. Jalan Tol Seksi C Jangli – Kaligawe (AP3);
4. Jalan Siliwangi (AP4);
5. Jalan Yos Sudarso (AP5);

6. Jalan Usman Janatin (AP6);
7. Jalan Kaligawe Raya – Jalan Genuk Raya (AP7);
8. Jalan Arteri Semarang-Demak (AP8);
9. Rencana Arteri Utara Kendal – Semarang (AP9);
10. Rencana jalan lingkaran luar Genuk-Pedurungan (AP10);
11. Rencana jalan lingkaran luar Pedurungan-Tembalang (AP11);
12. Rencana jalan lingkaran luar Banyumanik-Gunungpati (AP12);
13. Rencana jalan lingkaran luar Gunungpati-Mijen (AP13);
14. Rencana jalan lingkaran luar Mijen-Ngaliyan-Tugu (AP14);
- 15. Rencana jalan Tol Semarang-Surakarta (AP15);**
16. Rencana jalan Tol Semarang-Kendal (AP16);
17. Jalan Walisongo (AP17).

Dalam RTRW ini ditetapkan bahwa jalan tol Semarang – Solo/Surakarta digolongkan sebagai jalan arteri primer. Sebagaimana disebutkan di atas bahwa jalan arteri primer adalah jalan yang menghubungkan kota jenjang kesatu yang terletak berdampingan atau menghubungkan kota jenjang kesatu dengan kota jenjang kedua, bahwa yang dimaksudkan disini adalah jalan tol Semarang – Solo bertujuan untuk menghubungkan antara Kota Semarang dengan Kota Solo.

B.5.2 Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kota Semarang Bagian Wilayah Kota VI (Kecamatan Tembalang)

Bahwa sebagai tindak lanjut dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang, maka disusun perencanaan pembangunan yang lebih terinci, terarah, terkendali dan berkesinambungan yang dituangkan dalam rencana kota yang lebih bersifat operasional. Maka diterbitkan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 11 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Semarang, Bagian Wilayah Kota VI (Kecamatan Tembalang) Tahun 2000 – 2010.

Wilayah Perencanaan BWK VI terdiri dari Kecamatan Tembalang yang mencakup 12 Kelurahan dengan luas total 4.420,057 Ha, yaitu :

1. Kelurahan Tembalang dengan luas 268,232 Ha;
2. Kelurahan Sambiroto dengan luas 318,330 Ha;
3. Kelurahan Mangunharjo dengan luas 303,796 Ha;
4. Kelurahan Bulusan dengan luas 216,125 Ha;
5. Kelurahan Kramas dengan luas 229,615 Ha;
6. Kelurahan Meteseh dengan luas 498,969 Ha;
7. Kelurahan Jangli dengan luas 55,316 Ha;
8. Kelurahan Tandang dengan luas 375,734 Ha;
9. Kelurahan Kedungmundu dengan luas 494,716 Ha;
10. Kelurahan Sendangguwo dengan luas 327,723 Ha;
11. Kelurahan Sendangmulyo dengan luas 461,318 Ha;

12. Kelurahan Rowosari dengan luas 870,183 Ha.

Sistem jaringan transportasi BWK VI meliputi :

- a. Fungsi jaringan jalan,
- b. Fasilitas transportasi,

Fungsi Jaringan jalan yang berada di BWK VI terdiri dari Jalan Arteri Primer (AP) Jalan Arteri Sekunder (AS) Jalan Kolektor Sekunder (KS)

Jalan Lokal Sekunder (LS). Jalan Arteri Primer meliputi :

1. Rencana Jalan Tol Semarang-Solo (AP1);
2. Jalan Tol Seksi A Jatingaleh-Srandol (AP2);
3. Jalan Tol Seksi C Majapahit-Jangli (AP3);
4. Outer Ring Road Semarang (AP4, AP5, AP6, dan AP7).

Penentuan fasilitas transportasi yang berada di BWK VI meliputi :

- a. Simpang sebidang dengan traffic Light berada di pertemuan ruas jalan sebagai berikut :
 1. Jalan di Dukuh Deliksari di Kelurahan Jangli-Krematorium (LS5) dan Jl.Rogo Jembatan (AS1)-Jl. Intan Raya (AS2);
 2. Jl. Sambiroto Raya (KS5) dan Jl. Intan Raya (AS2);
 3. Jl. Intan Raya (AS2) dan Jl. Kedungmundu (AS3)-Jl.Fatmawati (AS4);
 4. Jl. Fatmawati (AS4)- Jl. Sambiroto (AS5) dan Rencana jalan penghubung Kelurahan Mangunharjo, Kelurahan Tembalang dan Kelurahan Sendangmulyo (LS10);

5. Jalan yang berada di Kelurahan Sendangmulyo (LS13) dan Outer Ring Road Semarang (AP6 dan AP7);
 6. Outer Ring Road Semarang (AP5 dan AP6), Jl. Sambiroto (AS5) dan Jl. Dadapan (LS15);
 7. Jl. Mulawarman Raya (LS35), Jalan di Perumahan Korpri (LS36) dan Jl. Banjarsari (KS1);
 8. Jl. Banjarsari (KS1) dan Jalan yang berada di Kelurahan Tembalang (LS28);
 9. Jalan di Kelurahan Bulusan-Meteseh (KS2 dan KS3) dan Jalan di Kelurahan Meteseh-Sambiroto Raya (KS4);
 10. Jalan di Kelurahan Bulusan-Meteseh (KS3) dan Outer Ring Road Semarang (AP4 dan AP5).
- b. Simpang Susun (Over pass dan Under pass) berada di pertemuan ruas jalan sebagai berikut:
1. Jl. Rogo Jembangan (AS1) dan Jalan Tol Seksi C Majapahit-Jangli (AP3);
 2. Rencana jalan Tol Semarang-Solo (AP1) dan Jl. Banjarsari (KS1);
 3. Jalan Tol Seksi A Jatingaleh-Srondol (AP2) dan Jl. Prof.Sudarto S.H (KS7).
- c. Jalan Layang (Fly over) berada di pertemuan ruas jalan sebagai berikut:

Pada Pertemuan antara ruas Jalan Tol Srandol-Jatingaleh (AP2) dengan Jalan Tol Seksi C Majapahit-Jangli (AP3).

- d. Terminal Tipe C berada di Blok 2.2 Kelurahan Sendangmulyo

B.5.3 Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kota Semarang Bagian Wilayah Kota VII (Kecamatan Banyumanik)

Sebagai tindak lanjut dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang, maka disusun perencanaan pembangunan yang lebih terinci, terarah, terkendali dan berkesinambungan yang dituangkan dalam rencana kota yang lebih bersifat operasional. Maka diterbitkan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 12 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Semarang, Bagian Wilayah Kota VI (Kecamatan Banyumanik) Tahun 2000 – 2010.

Wilayah Perencanaan BWK VII terdiri dari Kecamatan Banyumanik yang mencakup 11 kelurahan, dengan luas total 2.509,084 Ha, yaitu :

1. Kelurahan Tinjomoyo dengan luas 202,479 Ha;
2. Kelurahan Gedawang dengan luas 232,764 Ha;
3. Kelurahan Jabungan dengan luas 226,484 Ha;
4. Kelurahan Pedalangan dengan luas 235,877 Ha;
5. Kelurahan Banyumanik dengan luas 364,253 Ha;
6. Kelurahan Srandol Kulon dengan luas 232,746 Ha;
7. Kelurahan Srandol Wetan dengan luas 226,484 Ha;

8. Kelurahan Ngesrep dengan luas 235,877 Ha;
9. Kelurahan Pudukpayung dengan luas 389,302 Ha;
10. Kelurahan Padangsari dengan luas 78,278 Ha;
11. Kelurahan Sumurboto dengan luas 84,540 Ha.

Sistem Jaringan transportasi BWK VII meliputi :

- a. Fungsi jaringan jalan.;
- b. Fasilitas Transportasi;

Fungsi jaringan jalan yang berada di BWK VII terdiri dari :

- a. Jalan Arteri Primer (AP) meliputi :
 1. Sebagian Jl. Perintis Kemerdekaan (AP1) dan (AP10)
 2. Rencana Jalan Lingkar Luar Kota Semarang (AP2, AP3 dan AP4)
 - 3. Rencana Jalan Tol Semarang-Solo (AP5)**
 4. Jalan Tol Seksi A Jatingaleh-Srondol (AP6, AP7 dan AP8)
 5. Jalan Tol Seksi B Jatingaleh-Krapyak (AP9)
- b. Jalan Arteri Sekunder (AS) meliputi :

Jl. Perintis Kemerdekaan - Jl. Setiabudi (AS1, AS2, AS3 dan AS4)
- c. Jalan Kolektor Primer (KP) meliputi :

Jalan dari Kelurahan Jabungan-Ungaran (KP1)
- d. Jalan Kolektor Sekunder (KS) meliputi:
 1. Jalan di Kelurahan Pedalangan-Jl.Durian (KS1 dan KS2)
 2. Jl. Prof.Sudarto, S.H (KS3)

3. Jl. Sronдол Kulon-Jl.Sekaran (KS4)
 4. Jl. Bonbin (KS5 dan KS6)
 5. Jl. Tinjomoyo (KS7)
 6. Jl. Ngesrep Barat III (KS8 dan KS10)
 7. Jl. penghubung Jl. Ngesrep Barat III ke Jl. Perintis Kemerdekaan (KS9)
 8. Jl. Durian (KS11, KS12 dan KS13)
 9. Jl. Pramuka (KS14)
- e. Jalan Lokal Sekunder (LS) meliputi :
1. Jl. di Kelurahan Pudakpayung (LS1)
 2. Jalan di Kelurahan Pudakpayung-Jalan di Kelurahan Gedawang (LS2 dan LS3)
 3. Jalan di Kelurahan Gedawang ke Jalan di Kelurahan Pedalangan (LS4)
 4. Jl. Gedawang (LS5)
 5. Jalan ke Kelurahan Gedawang (LS6) menuju ke Jl. Sukun
 6. Jl. STM Grafika (LS7)
 7. Jl. Cemara Raya (LS8)
 8. Jl. Karangrejo Raya (LS9)
 9. Jl. Sukun-Jl. Damar (LS10)
 10. Jl. Potrosari (LS11)
 11. Jl. Kanfer Raya (LS12)

12. Jl. Spondol Kulon (LS13)
13. Jl. Tusam (LS14)
14. Jalan ke kawasan Bukitsari (LS15)
15. Jl. Frontage Road Tol Spondol-Jatingaleh-Krapyak (LS16, LS17 dan LS18)
16. Jalan ke Kawasan Gombel Permai (LS19)
17. Jl. Frontage Road Tol Semarang-Solo (LS20 dan LS21)
18. Rencana Jl. yang menghubungkan Jl. di Kelurahan Spondol Kulon ke Jl. Perintis Kemerdekaan (LS22)
19. Rencana Jl. penghubung sisi Jl. Tol seksi A Jatingaleh-Spondol ke Jl. kawasan Bukit sari (LS23)
20. Jalan penghubung Jl. Frontage Tol Spondol-Jatingaleh-Krapyak ke Jl. Tusam (LS24)
21. Jalan di Kelurahan Banyumanik menuju Jl. di Kelurahan Padangsari (LS25 dan LS26)
22. Jl. Pudukpayung ke Kelurahan Jabungan (LS27)
23. Jalan yang menghubungkan Jl. Kelurahan Pudukpayung-Gedawang dan Jl. Gedawang (LS28 dan LS29)

Fasilitas transportasi yang berada di BWK VII meliputi :

- a. Simpang sebidang dengan traffic light berada di pertemuan ruas jalan sebagai berikut :

1. Jl. Tol Seksi A Jatingaleh-Srondol (AP8) - Jl. Tol Seksi B Jatingaleh-Krapyak (AP9) - Jl. Perintis Kemerdekaan- Jl. Setiabudi (AS4).
2. Jl. Perintis Kemerdekaan- Jl. Setiabudi (AS1, AS2 dan AS3) - Jl. ke kawasan Bukitsari (LS15).
3. Jl. Perintis Kemerdekaan- Jl. Setiabudi (AS2) - Jl.Prof.Sudarto, S.H (KS3) - Rencana Jl. yang menghubungkan Jalan di Kelurahan Srondol Kulon ke Jalan Perintis Kemerdekaan (LS22).
4. Jl. Perintis Kemerdekaan- Jl. Setiabudi (AS2) - Jalan penghubung Jl. Ngesrep Barat III ke Jl. Perintis Kemerdekaan (KS9)
5. Jl. Perintis Kemerdekaan- Jl. Setiabudi (AS2) - Jl. Tol Seksi A Jatingaleh-Srondol (AP6) - Sebagian Jl. Perintis Kemerdekaan (AP10) - Jl. Frontage Road Tol Srondol-Jatingaleh-Krapyak (LS16) - Jl. Srondol Kulon-Jl. Sekaran (KS4).
6. Jalan di Kelurahan Pedalangan-Jl. Durian (KS1 dan KS2) - Jl. Kanfer Raya (LS12) - Jl. Tusam (LS14).
7. Jl. Kanfer Raya (LS12) - Jl. Cemara Raya (LS8) - Jl. Sukun - Jl. Damar (LS10).

8. Jl. Gedawang (LS5) - Jl. STM Grafika (LS7) - Jalan yang menghubungkan Jalan Kelurahan Pudukpayung-Gedawang dan Jl. Gedawang (LS29).
 9. Rencana Jl. Lingkar Luar Kota Semarang (AP3) - Jalan di Kelurahan Pudukpayung (LS1).
 10. Sebagian Jl. Perintis Kemerdekaan (AP1) - Rencana Jl. Lingkar Luar Kota Semarang (AP2 dan AP3).
- b. Simpang Susun (Over pass dan Under pass) berada di pertemuan ruas jalan sebagai berikut:
- 1. Rencana Jalan Tol Semarang-Solo (AP5)** - Jalan di Kelurahan Pedalangan-Jl. Durian (KS1) - Jl. Durian (KS12).
 - 2. Rencana Jalan Tol Semarang-Solo (AP5)** - Jalan di Kelurahan Banyumanik menuju Jalan di Kelurahan Padangsari (LS26).
- c. Jalan Layang (Fly over) berada dipertemuan ruas jalan sebagai berikut :
- 1. Rencana Jalan Tol Semarang-Solo (AP5)** - Jalan Tol Seksi A Jatingaleh-Srondol (AP6 dan AP7).
 2. Rencana Jalan Lingkar Luar Kota Semarang (AP3 dan AP4) - Rencana Jalan Tol Semarang-Solo (AP5).
 3. Jalan Tol Seksi A Jatingaleh-Srondol (AP8) - Jalan Tol Seksi B Jatingaleh-Krapyak (AP9) - Jl. Perintis Kemerdekaan - Jl. Setiabudi (AS4).

- d. Terminal Tipe A berada di Kelurahan Puduk Payung
- e. Terminal Tipe C berada di Kelurahan Banyumanik

B.5.4 Kesesuaian RTRW Dan RDTRK Kota Semarang Dengan Rute Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo

Didasarkan pada Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah nomor 620/13/2005, tertanggal 09 Agustus 2005 tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo, ditetapkan bahwa untuk Wilayah Kota Semarang yang terkena Pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo adalah wilayah Kecamatan Banyumanik dan Kecamatan Tembalang, yaitu :

- a. Kecamatan Banyumanik :
 - Kelurahan Sumurboto,
 - Kelurahan Padangsari,
 - Kelurahan Gedawang,
 - Kelurahan Pudukpayung,
 - Kelurahan Pedalangan,
- b. Kecamatan Tembalang :
 - Kelurahan Kramas.

Dari hasil penelitian di lapangan, bahwa rute tol yang ditetapkan dalam Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang, dan

Rencana Detail Tata Ruang Kota Kecamatan Banyumanik dan Tembalang. Penolakan rute tol yang terjadi di Wilayah Tirto Agung, Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Tembalang yang mengatakan bahwa rute tol Semarang – Solo tidak sesuai dengan RTRW dan RDTRK adalah tidak beralasan.⁴³

C. Pengaruh pelaksanaan pembangunan jalan tol Semarang-Solo terhadap pemilik hak atas tanah yang terkena di Kota Semarang

Proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang – Solo ini belum mencapai pada tahap ganti kerugian, oleh karena itu penulis belum dapat menganalisa mengenai pengaruh antara nilai ganti kerugian dengan taraf kehidupan warga setelah terkena proyek pembangunan jalan tol ini.

Dalam penelitian ini penulis mengambil 35 orang responden yang dijadikan sampel. Terhadap responden-responden tersebut telah dilakukan penyebaran kuesioner mengenai pengaruh yang ditimbulkan dari rencana pembangunan proyek jalan tol Semarang – Solo ini.

Adapun hasil dari kuesioner terhadap 35 sampel tersebut di atas adalah sebagai berikut :

⁴³ Sutrisno Argo, *Wawancara Pribadi*, Kepala Seksi Pengukuran Dan Pemetaan Pada Dinas Tata Kota Dan Permukiman Kota Semarang yang juga merangkap sebagai anggota Satuan Tugas (SATGAS) Jalan Tol Semarang - Solo Ruas Semarang – Bawen Kota Semarang (Hari Senin, tanggal 26 Mei 2008)

Tabel 4.13
Tanggapan responden mengenai pelaksanaan Sosialisasi yang dilakukan P2T dalam rangka pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Tol Semarang – Solo

No.	Jawaban Responden	Jumlah Responden	Persentase (%)
1.	Mengetahui	18	51,4
2.	Tidak Mengetahui	12	34,3
3.	Tidak Jelas	5	14,2
Total		35	100

Sumber data primer : Hasil penyebaran kuesioner kepada 35 orang responden

Dari tabel di atas, penulis menguraikan bahwa sebagian besar responden atau sejumlah 18 orang (51,4 %) telah mengetahui adanya sosialisasi/penyuluhan yang diadakan oleh P2T Kota Semarang dalam rangka pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Tol Semarang – Solo ini, sejumlah 5 orang (14,2 %) juga telah mengetahui namun belum secara jelas, hal ini dikarenakan kurangnya informasi tentang adanya pelaksanaan sosialisasi/penyuluhan yang diadakan oleh P2T Kota Semarang ini, dan 12 orang (34,3 %) menjawab tidak mengetahui adanya sosialisasi/penyuluhan yang diadakan oleh P2T Kota Semarang, hal tersebut dikarenakan tempat tinggal responden berada jauh dari lokasi tanah, dan 6 orang diantaranya tinggal di luar Kota Semarang, dan menurut keterangan yang mereka berikan tidak ada pemberitahuan tentang adanya sosialisasi/penyuluhan yang diadakan oleh P2T Kota Semarang. Dari hasil penelitian penulis di lapangan, sebenarnya P2T Kota Semarang telah memerintahkan kepada seluruh Kantor Kelurahan yang terkena proyek Jalan Tol Semarang – Solo ini untuk memberitahukan kepada warganya tentang adanya pelaksanaan Sosialisasi/Penyuluhan dalam rangka pelaksanaan pengadaan tanah untuk

pembangunan Tol Semarang – Solo ini. Namun dalam pelaksanaannya kurang berjalan dengan lancar, hal tersebut dikarenakan banyak pemilik tanah yang bukan penduduk asli wilayah/lokasi tanah dan susahinya diperoleh mengenai tempat tinggal pemilik tanah tersebut. Setelah diadakan identifikasi secara terperinci barulah identitas pemilik tanah tersebut diketahui.

Dari uraian tersebut di atas penulis menganalisa bahwa responden yang telah mengetahui adanya sosialisasi/penyuluhan yang diadakan oleh P2T Kota Semarang dalam rangka pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Tol Semarang – Solo ini adalah pemilik tanah yang berdomisili di wilayah tersebut, sedangkan bagi pemilik tanah yang berdomisili di luar wilayah tersebut tidak mengetahui secara jelas adanya sosialisasi/penyuluhan yang diadakan oleh P2T Kota Semarang bahkan ada yang tidak mengetahui sama sekali, hal ini dikarenakan tidak diketahuinya keberadaan dari pemilik tanah tersebut.

Tabel 4.14

Tanggapan responden tentang adanya pengadaan tanah untuk pembangunan Tol Semarang – Solo

No.	Jawaban Responden	Jumlah Responden	Persentase (%)
1.	Setuju	15	42,8
2.	Tidak Setuju	20	57,2
Total		35	100

Sumber data primer : Hasil penyebaran kuesioner kepada 35 orang responden

Dari tabel di atas, penulis menguraikan bahwa hanya sebagian kecil responden atau sejumlah 15 orang (42,8 %) yang setuju tentang adanya pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Tol Semarang – Solo ini, hal tersebut juga dengan catatan bahwa pemerintah harus memberikan bentuk dan ganti kerugian

yang layak kepada mereka. Sedangkan jumlah responden yang tidak setuju adalah sebanyak 20 orang (57,2 %), hal ini dikarenakan banyak hal, 12 (enam belas) orang responden menolak adanya Jalan Tol Semarang – Solo ini karena di wilayah tersebut merupakan lahan untuk mereka mencari nafkah, 7 (tujuh) orang diantaranya adalah berprofesi sebagai petani dan berkebun, di atas tanah milik mereka tersebut mereka mencari nafkah, sehingga apabila tanah tersebut terkena proyek Jalan Tol Semarang – Solo maka mereka akan kehilangan lahan sekaligus mata pencaharian mereka satu-satunya, dan 2 (dua) orang diantaranya lagi adalah pengusaha kecil-kecilan yang didirikan di atas tanah tersebut, mereka juga takut kehilangan mata pencaharian mereka, dan 3 (tiga) orang lainnya mendirikan kost-kostan di atas tanah tersebut, karena wilayahnya berdekatan dengan Kampus sehingga berpotensi untuk dijadikan kost-kostan, oleh karena itu apabila mereka harus berpindah tempat ke wilayah lain, wilayah tersebut belum tentu berpotensi untuk dijadikan usaha yang sama dengan sebelumnya, dan juga mereka telah mengeluarkan biaya yang besar untuk pembangunan rumah kost tersebut. Sedangkan 8 (delapan) orang lainnya menolak pelaksanaan pengadaan tanah ini dikarenakan mereka merasa ganti kerugian yang akan diberikan pemerintah tidak sesuai dengan yang mereka harapkan dan jauh di bawah harga pasaran.

Dari uraian tersebut di atas penulis menganalisa bahwa responden yang setuju dengan rencana pembangunan Tol Semarang – Solo mengharapkan agar pemerintah/instansi yang membutuhkan tanah dapat memberikan ganti kerugian yang layak dengan mempertimbangkan harga pasaran setempat, dan nantinya

tidak merugikan para pemilik tanah. Sedangkan bagi responden yang tidak setuju dikarenakan banyak hal, sebagian dari mereka karena takut kehilangan mata pencaharian yang telah mereka jalani selama ini di atas tanah tersebut, dan sebagian lagi karena merasa ganti kerugian yang akan diberikan pemerintah tidak sesuai dengan yang mereka harapkan dan jauh di bawah harga pasaran, dan akan merugikan para pemilik tanah.

Tabel 4.15
Tanggapan responden tentang bentuk ganti rugi yang diinginkan

No.	Jawaban Responden	Jumlah Responden	Persentase (%)
1.	Uang	20	57,1
2.	Uang atau Relokasi Tanah dan Bangunan	5	14,2
3.	Relokasi tanah dan Bangunan	4	11,4
4.	Uang dan penggantian lapangan kerja	6	17,2
Total		35	100

Sumber data primer : Hasil penyebaran kuesioner kepada 35 orang responden

Dari tabel di atas, penulis menguraikan bahwa sebagian besar responden atau sejumlah 20 (dua puluh) orang (57,1 %) menginginkan ganti kerugian yang diberikan adalah berupa uang, karena mereka menganggap bahwa uang merupakan bentuk ganti kerugian yang paling tepat dan nantinya dapat dengan mudah untuk digunakan apabila mereka akan mencari tanah pengganti. 5 (lima) orang (14,2 %) diantaranya menginginkan uang atau relokasi tanah dan bangunan yang nilainya sama dengan tanah dan bangunan yang terkena pengadaan tanah tersebut, hal ini dikarenakan agar mereka tidak perlu lagi bersusah-susah mencari tanah dan/atau bangunan pengganti yang nilainya sama dengan sebelumnya. 4 (empat) orang (11,4 %) menginginkan ganti kerugian berupa relokasi tanah dan

bangunan, yang alasannya sama yaitu agar mereka tidak perlu lagi bersusah-susah mencari tanah dan/atau bangunan pengganti yang nilainya sama dengan sebelumnya. Sedangkan 6 (enam) orang (17,2 %) responden lainnya menginginkan ganti kerugian berupa uang dan penggantian lapangan pekerjaan, karena dengan adanya pengadaan tanah ini mereka kehilangan lapangan pekerjaan.

Dari uraian tersebut di atas penulis menganalisa bahwa sebagian besar responden lebih menginginkan ganti kerugian berupa uang dibandingkan bentuk ganti kerugian yang lain. Tetapi sebagian responden menginginkan adanya relokasi tanah dan bangunan serta penggantian lapangan pekerjaan.

Tabel 4.16
Tanggapan responden tentang Nilai/Besarnya ganti Kerugian yang diharapkan

No.	Jawaban Responden	Jumlah Responden	Persentase (%)
1.	Didasarkan pada harga pasaran tanah tahun terakhir	13	37,1
2.	Jauh di atas harga pasaran	22	62,9
Total		35	100

Sumber data primer : Hasil penyebaran kuesioner kepada 35 orang responden

Dari tabel di atas, penulis menguraikan bahwa sebagian kecil responden atau sejumlah 13 (tiga belas) orang (37,1 %) menginginkan nilai ganti kerugian harus didasarkan pada harga pasaran tanah tahun terakhir di masing-masing wilayah kelurahan. Sedangkan 22 (dua puluh dua) orang (62,9 %) lainnya menginginkan nilai ganti kerugian yang diberikan harus jauh dari harga pasaran daerah setempat, karena selain dari segi materiil warga juga banyak menderita kerugian immateriil.

Dari uraian tersebut di atas penulis menganalisa bahwa sebagian besar responden lebih menginginkan nilai ganti kerugian yang diberikan harus jauh dari harga pasaran daerah setempat, karena selain dari segi materiil warga juga banyak menderita kerugian immateriil, menurut penulis hal ini wajar saja karena selain menderita kerugian fisik tanah, pemilik tanah juga banyak menderita kerugian lainnya.

Pengaruh yang ditimbulkan dari rencana pembangunan proyek jalan tol Semarang – Solo ini hanyalah pengaruh negatif saja, dan belum dirasakan adanya pengaruh yang positif bagi pemilik hak atas tanah yang terkena pembangunan jalan tol Semarang – Solo ini. Dari hasil kuesioner terhadap 35 sampel penulis menganalisa bahwa pengaruh-pengaruh yang ditimbulkan dengan adanya pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo ini adalah :

1. Turunnya harga tanah

Responden merasa sangat dirugikan karena untuk tanah sisa (tanah yang tidak terkena tol) akan menjadi turun harganya dibandingkan sebelum adanya tol. Sebanyak 12 responden (34,3 %) meminta kepada pemerintah agar tanah sisa juga diberikan ganti kerugian dan dimasukkan ke dalam rute tol tersebut.

Contohnya Ibu Sumarni, responden dari Kelurahan Pudukpayung, Kecamatan Banyumanik, luas tanah miliknya 646m² tetapi yang terkena hanya 481m² sehingga masih tersisa 165m², pada saat musyawarah ia mengusulkan kepada Tim Pengadaan Tanah agar tanahnya dikenakan seluruhnya.]

2. Menghambat Pertumbuhan Ekonomi Warga

Dengan adanya rencana proyek tol Semarang – Solo ini, kegiatan pertumbuhan ekonomi sebagian responden menjadi terganggu. Sebagai contoh yaitu Bapak Yabesh Priyantoro, responden dari Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, ketika ia membeli tanah tersebut ia dan keluarga berencana membuat sebuah bisnis tanaman organik, karena ia merasa lahan tersebut cocok untuk bisnis tersebut, namun ketika ia mengetahui bahwa tanahnya terkena proyek tol, rencana bisnis tersebut gagal di laksanakan. Contoh responden lain, yaitu Bapak Mustamil, responden dari Kelurahan Sumurboto, Kecamatan Tembalang, di atas areal tanahnya yang seluas 325m² ia mendirikan sebuah pabrik kerupuk yang merupakan satu-satunya mata pencahariannya, dengan adanya tol Semarang – Solo ia harus merelakan pabrik kerupuknya tersebut dan kehilangan mata pencaharian.

3. Hilangnya rasa nyaman

Dari hasil kuesioner responden, semenjak mendengar/mengetahui adanya rencana tol Semarang – Solo ini mereka merasa menjadi tidak nyaman dan was-was, hal ini dikarenakan ketakutan warga mengenai nilai ganti kerugian yang akan diberikan pemerintah jauh dari harga pasaran dan cenderung akan merugikan warga.

4. Kekecewaan karena perubahan bentuk bangunan

Sebagian besar responden merasa kecewa karena sebagian rumah mereka harus berubah bentuk dan menjadi tidak indah, hal ini dikarenakan tanah

mereka yang terkena hanya sebagian saja. Sebagai contoh Ibu Sri Ambarwati, responden dari Kelurahan Sumurboto, Kecamatan Banyumanik, ia harus kehilangan teras dan sebagian ruang tamu miliknya, karena dari keseluruhan tanah miliknya seluas 492 m² yang terkena hanya 40 m².

D. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka pembangunan jalan tol Semarang-Solo

Hambatan-hambatan yang berasal dari masyarakat pemegang hak atas tanah, bangunan dan tanaman serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah kurangnya kesadaran warga masyarakat untuk berperan serta dalam pembangunan dan kurangnya pemahaman terhadap artinya kepentingan umum, fungsi sosial hak atas tanah, akibat kurangnya pemahaman mengenai rencana dan tujuan pembangunan proyek tersebut yang sebelumnya telah dilakukan penjelasan dan penyuluhan dari Panitia Pengadaan Tanah.

Adanya perbedaan pendapat serta keinginan dalam menentukan bentuk dan besarnya ganti kerugian antara pemegang hak yang satu dengan pemegang hak lainnya terjadi karena pemilik tanah cenderung mementingkan kepentingan individual atau nilai ekonomis dari tanah. Hal tersebut sangat menghambat kerja panitia dalam pelaksanaan pemberian ganti kerugian karena sulitnya mencapai kesepakatan dalam setiap pelaksanaan musyawarah.

Penyelesaian hambatan tersebut dilakukan dengan adanya peran aktif dari instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan melakukan pendekatan-

pendekatan kepada pemegang hak yang bersikeras tidak mau melepaskan hak atas tanahnya karena tidak setuju dengan rute jalan tol tersebut.

Dari berbagai kendala di atas dapat diketahui bahwa konsentrasi permasalahan pembebasan tanah (sekarang pelepasan atau penyerahan hak) terletak pada besarnya ganti kerugian. Di satu sisi pihak pemilik/yang menguasai tanah menginginkan besarnya ganti-kerugian sesuai dengan harga pasar setempat, sementara di sisi lain masih terbatasnya dana Pemerintah yang tersedia untuk pembebasan tanah.

Berdasarkan hal tersebut wajar apabila banyak warga yang tidak menerima nilai ganti kerugian yang ditawarkan pemerintah. Di dalam kalangan warga sendiri terbagi ke dalam 2 (dua) kelompok, yaitu kelompok yang menerima penawaran ganti kerugian dan kelompok yang menolak penawaran ganti kerugian dari pemerintah.

Melihat kondisi yang demikian, Pemerintah melalui Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuknya lebih memprioritaskan penyelesaian melalui musyawarah daripada jalur hukum. Hal ini dikarenakan kelompok yang Kontra mengancam akan mengajukan gugatan melalui PTUN atas masalah ini apabila tidak segera diselesaikan.

Dalam kenyataannya menunjukkan bahwa pemberian ganti kerugian berupa uang dirasakan masih kurang adil bagi para pemegang hak atas tanah yang diambil tanahnya, hal ini disebabkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang

digunakan sebagai dasar penghitungan besarnya ganti kerugian tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya dari tanah tersebut.

Oleh sebab itu penentuan nilai tanah didasarkan pada nilai pengganti yang ditetapkan oleh Pejabat Penilai Tanah yang hasil akhirnya dapat dimanfaatkan untuk memperoleh tanah dan bangunan yang semula dimiliki oleh yang bersangkutan atau mampu menghasilkan pendapatan yang sama sebelum tanah tersebut diambil alih.

Berdasarkan hasil penelitian kelompok yang kontra bersedia melakukan musyawarah dengan pemerintah, terutama mengenai pemberian ganti kerugian, asalkan besarnya sesuai dengan yang telah dijanjikan. Kendati demikian, upaya pendekatan atau gagasan yang ditawarkan Pemerintah ini menimbulkan reaksi beragam di kalangan warga, lantaran pola pikir individu di sana tak mungkin bisa diseragamkan.

Oleh karena belum semua warga menyepakati nilai ganti rugi, maka masalah pembebasan tanah mengalami hambatan yang serius. Bahkan hambatan masih sampai sekarang belum selesai, hal ini dikarenakan belum tercapai kesepakatan diantara para pihak.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan :

1. a. Proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka pelaksanaan pembangunan jalan tol Semarang-Solo dilaksanakan berdasarkan Peraturan Kepala BPN nomor 3 tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden nomor 36 tahun 2005 juncto Peraturan Presiden nomor 65 tahun 2006.
- b. Sebagian besar pemilik tanah telah merelakan tanahnya untuk proyek pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo ini, namun mereka belum puas dengan harga yang ditawarkan oleh TPT. Oleh karena itu masih banyak warga belum sepakat dengan nilai harga yang ditawarkan pada musyawarah tersebut. Pemegang hak atas tanah menganggap bahwa ganti-kerugian yang ditawarkan kepada mereka tidak sesuai dengan harga pasar setempat (umum), sehingga dinilai terlalu rendah atau tidak wajar.
- c. Rute tol yang ditetapkan dalam Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Semarang – Solo telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang, dan Rencana Detail Tata Ruang Kota Kecamatan Banyumanik dan Tembalang.

2. Pengaruh yang ditimbulkan terhadap pemilik hak atas tanah yang terkena pembangunan jalan tol Semarang – Solo ini diantaranya sebagai berikut :

1. Turunnya harga tanah,

Untuk tanah sisa (tanah yang tidak terkena tol) akan menjadi turun harganya dibandingkan sebelum adanya tol.

2. Mengganggu/menghambat prekonomian warga.

Dengan adanya rencana proyek tol Semarang – Solo ini, kegiatan pertumbuhan ekonomi sebagian responden menjadi terganggu.

3. Hilangnya rasa nyaman dan ketenangan warga

Dengan adanya rencana tol Semarang – Solo ini warga merasa menjadi tidak nyaman dan was-was, hal ini dikarenakan ketakutan warga mengenai nilai ganti kerugian yang akan diberikan pemerintah jauh dari harga pasaran dan cenderung akan merugikan warga.

4. Kekecewaan karena rusaknya/berubahnya bentuk bangunan.

Warga merasa kecewa karena sebagian rumah mereka harus berubah bentuk dan menjadi tidak indah, hal ini dikarenakan tanah mereka yang terkena hanya sebagian saja.

3. Hambatan-hambatan yang timbul dari pelaksanaan pembangunan jalan tol Semarang-Solo di Kota Semarang ini adalah :

a. Kurangnya kesadaran warga masyarakat untuk berperan serta dalam pembangunan dan kurangnya pemahaman terhadap artinya kepentingan umum, fungsi sosial hak atas tanah, akibat kurangnya pemahaman

mengenai rencana dan tujuan pembangunan proyek tersebut yang sebelumnya telah dilakukan penjelasan dan penyuluhan dari Panitia Pengadaan Tanah.

- b. Adanya perbedaan pendapat serta keinginan dalam menentukan bentuk dan besarnya ganti kerugian antara pemegang hak yang satu dengan pemegang hak lainnya terjadi karena pemilik tanah cenderung mementingkan kepentingan individual atau nilai ekonomis dari tanah. Hal tersebut sangat menghambat kerja panitia dalam pelaksanaan pemberian ganti kerugian karena sulitnya mencapai kesepakatan dalam setiap pelaksanaan musyawarah.

B. Saran

1. Dalam setiap pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum hendaknya dilaksanakan sosialisasi yang menyeluruh kepada seluruh warga yang terkena pengadaan tanah tersebut, dalam pelaksanaan sosialisasi tersebut P2T hendaknya berperan aktif dalam memberikan pemahaman tentang arti kepentingan umum
2. Instansi yang memerlukan tanah, dalam menentukan nilai ganti kerugian hendaknya tidak berpatokan pada NJOP, karena sebagaimana kita ketahui bahwa NJOP jauh di bawah harga pasaran sebenarnya. Dan hendaknya dalam menentukan ganti kerugian tersebut harus mempertimbangkan unsur-unsur kemanusiaan.

3. Pelaksanaan penitipan uang ganti kerugian pada Pengadilan Negeri setempat melalui lembaga konsinyasi hendaknya memperhatikan asas-asas pengadaan tanah dalam Hukum Tanah Nasional, dan dalam perolehan tanah tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun kepada pemegang haknya

DAFTAR PUSTAKA

1. BUKU

- A.A. Oka Mahendra, *Menguak Masalah Hukum, Demokrasi Dalam Pertanahan*, (Jakarta : Sinar Harapan, cetakan pertama, 1996)
- A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung : Mandar Maju, cetakan VIII, 1998)
- Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta : Sinar grafika, 2007)
- Ali Ahmad Chonzah, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Tanah IV*, (Jakarta : Prestasi Pustaka)
- Ali Sofwan Husein, *Konflik Pertanahan*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, Cetakan Pertama, 1997)
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi 2005)
- C.F.G. Sunaryati Hartono, *Beberapa Pemikiran ke Arah Pembaharuan Hukum Tanah*, (Bandung : Alumni, 1978)
- Imam Dudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Beberapa Masyarakat Sedang Berkembang*, (Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, edisi pertama, cetakan pertama, 1982)

Kontjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, (Jakarta : PT. Gramedia, 1986)

Maria, S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta : Kompas, Edisi Revisi, 2006)

Oloan Sitorus, dan Normadyati, *Hak Atas Tanah dan Kondominium Suatu Tinjauan Hukum*, (Jakarta : Dasa Media Utama, cetakan perdana, 1994)

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985)

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1984)

Y. Wartaya Winangun, SJ., *Tanah Sumber Nilai Hidup*, (Yogyakarta : Kanisius, cetakan I, 2004)

2. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960, tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*,

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, tentang *Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya*,

Keputusan Presiden nomor 55 tahun 1993, tentang *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*,

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,*

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2007, tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 juncto Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,*

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,*

Intruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973, tentang *Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya.*

3. ARTIKEL / TULISAN

Ana Silviana, *Hukum Agraria*, (Diktat Kuliah, tidak diperjualbelikan, Semarang, 2006)

Bahan Seminar, *Perkembangan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Semarang Solo, Tahap 1 Semarang-Bawen*, disajikan oleh Panitia pengadaan Tanah Kota Semarang, (dipresentasikan pada tanggal 3 Mei 2007)

Boedi Harsono, "*Pelaksanaan UUPA Memprihatinkan*", (download pada www.kompas.com)

Effendi, Direktur Pengaturan dan Penetapan Hak Tanah, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Diseminasi Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Perpres Nomor 36 tahun 2005 juncto Nomor 65 tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, (dipresentasikan di Semarang, 5 Juli 2007)

"Jangan Paksa Bangun Tol Trans Jawa", (download pada www.kompas.com, Sabtu, 2 Pebruari 2008)

Sri Mulyani, *"Ingin Risiko Pembebasan Tanah Jelas"*, (download pada www.tempointeraktif.com, Kamis, 08 Maret 2008)