

DIK RUTIN

LAPORAN KEGIATAN

**PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI PEMBANGUNAN
PELEBARAN JALAN DI KECAMATAN NGALIYAN
SEMARANG**

Oleh:

ANA SILVIANA,SH.,MHum.

SRI WAHYU ANANINGSIH,SH.,MHum.

**Dibiayai dengan dana DIPA Universitas Diponegoro Nomor: 061.0/23-4.0/XIII/2005
Kode 5584-0036 MAK 521114, sesuai dengan Perjanjian Tugas Pelaksanaan Para
Dosen Universitas Diponegoro, Nomor: 07A/J07.11/PG/2005, Tanggal 10 Mei 2005**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
NOPEMBER 2005**

UPT-PUSTAK-UNDIP

No. Daft: 2004/KI/FA/CI

**IDENTITAS DAN PENGESAHAN LAPORAN AKHIR
PENELITIAN DIK-RUTIN**

1. a. Judul Penelitian : PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI
PEMBANGUNAN PELEBARAN JALAN DI
KECAMATAN NGALIYAN SEMARANG
- b. Bidang Ilmu : Hukum
- c. Kategori : I (Pengembangan Ilmu Pengetahuan)
2. Ketua Peneliti
- a. Nama Lengkap & Gelar : Ana Silviana, SH., MHum.
- b. Jenis Kelamin : Perempuan
- c. Pangkat/Gol/NIP : Penata/IIIC/132 046 692
- d. Jabatan Fungsional : Lektor
- e. Fakultas/Jurusan : Hukum/Hukum Perdata
- f. Bidang Ilmu : Hukum Agraria
3. Jumlah Tim Peneliti : 2 (Dua) orang
4. Lokasi Penelitian : Kota Semarang
5. Kerjasama dengan Institusi Lain : Tidak Ada
6. Jangka Waktu Penelitian : 6 (Enam) bulan
7. Biaya yang Dibutuhkan : Rp.3.000.000,00 (Tiga Juta Rupiah)

Semarang, 20 Oktober 2005

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro



(H. H. H. H. H., SH., MHum.)

NIP 130 606 004

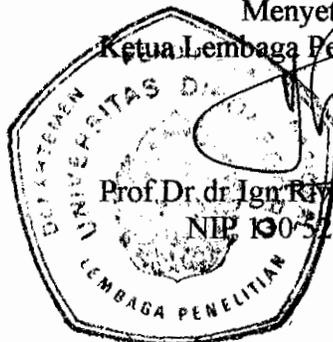
Ketua Peneliti

(Ana Silviana, SH., MHum.)

NIP 132 046 692

Menyetujui

Ketua Lembaga Penelitian UNDIP



Prof. Dr. dr. Ign. Riyanto, Sp. BD.

NIP 100 529 454

RINGKASAN PENELITIAN

PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI PEMBANGUNAN PELEBARAN JALAN DI KECAMATAN NGALIYAN SEMARANG

**Ana Silviana
Sri Wahyu Ananingsih**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
Nomor: 07A/J07.11/PG/2005 Tahun 2005**

Rencana pembangunan pelebaran jalan Ngaliyan-Mijen telah dimulai sejak Tahun 1996. Pembangunan ini sangat mendesak dilakukan mengingat bahwa arus lalu lintas di sepanjang jalan Ngaliyan-Mijen semakin padat. Kepadatan ini dikarenakan jalan tersebut merupakan jalan tembus dari Ngaliyan ke Mijen dan banyaknya perumahan baru di daerah Ngaliyan. Meskipun rencana pelebaran jalan dimulai pada tahun 1996 tetapi hingga sekarang pembangunan itu belum terselesaikan. Hal ini menarik untuk dilakukan penelitian.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pembangunan pelebaran jalan Ngaliyan-Mijen dan permasalahan-permasalahan apa yang timbul dalam proses penetapan ganti kerugian dan upaya-upaya penyelesaiannya.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pembangunan pelebaran jalan Ngaliyan-Mijen dan permasalahan-permasalahan yang timbul dalam proses penetapan ganti kerugian dan upaya-upaya penyelesaiannya.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yuridis empiris dengan spesifikasi deskriptif analitis. Lokasi penelitian meliputi 2(dua) Kelurahan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yuridis empiris dengan spesifikasi deskriptif analitis. Lokasi penelitian meliputi 2(dua) Kelurahan yakni Kelurahan Ngaliyan dan Kelurahan TambakAji, Kecamatan Ngaliyan-Semarang. Teknik penentuan sampel purposive non random sampling dan sampel yang terpilih adalah masyarakat yang terlibat dalam penentuan ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan pelebaran jalan Ngaliyan-Mijen Kecamatan Ngaliyan dengan 29 responden yang berasal dari 2(dua) Kelurahan yakni Kelurahan Ngaliyan dan Kelurahan TambakAji. Data yang digunakan meliputi data sekunder dan data primer. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan dan data primer diperoleh melalui penelitian lapangan yakni kuesioner dan wawancara. Data yang telah terkumpul selanjutnya dianalisis secara kualitatif.

Hasil dari penelitian ini adalah bahwa proses pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pembangunan pelebaran jalan Ngaliyan-Mijen dilakukan melalui jalan musyawarah dengan masyarakat sehingga dicapai kesepakatan bersama. Ganti kerugian berupa uang Rp.20.000/meter² dan kapling pengganti seluas tanah yang terkepras di daerah Kelurahan Jatisari, Kecamatan Mijen. Permasalahan yang timbul dalam proses penetapan ganti kerugian meliputi permasalahan dalam penetapan besar dan bentuk ganti kerugian serta lebar badan jalan. Upaya penyelesaiannya melalui musyawarah dan pendekatan dengan koordinator warga, yakni KAWULA.

SUMMARY RESEARCH

THE IMPLEMENTATION OF GIVING COMPENSATION FOR PEOPLE AFFECTED BY THE IMPACT OF BROADENING OF ROAD DEVELOPMENT PROJECT IN NGALIYAN-SEMARANG

The planning of Ngaliyan-Mijen broadening of road development project in Ngaliyan was beginning since 1996. The broadening road is very important because the road is very crowded; many vehicles go back and forth over the road. It connects with Boja sub district. Although road development was planning since 1996 but up till now the development do not finished yet.

The research aims to identify the process of giving compensation in the broadening of Ngaliyan-Mijen road development project, problems and the efforts to problem solving.

The approach method of this research is empirical-juridical. The research location is in Ngaliyan sub district. The samples are taken by purposive non random with 29 respondents in it. The data of this research consist of primary and secondary data. The former are obtained from respondents using question airing and from resource persons through interviews. The latter are obtained books, journals, decrees and projects reports. Data are analyzed by using qualitative analysis.

The research results conclude that the process of giving compensation for people affected by the impact of broadening road in Ngaliyan have done through discussion between government and people who affected by the impact of broadening road. The compensation is money Rp.20,000.00/metre² and land substitute in Jatisari-Mijen sub district. The problems are about determining of compensation and broadening body of the road. The efforts of problem solving is discussion and deep approach between government and Kawula, a group of people who affected by the impact of broadening road.

DAFTAR ISI

Lembar Identitas dan Pengesahan	ii
Ringkasan Penelitian	iii
Summary Research	v
Prakata	vii
Daftar Tabel	viii
BAB I	PENDAHULUAN
1.1. Latar Belakang Permasalahan	1
1.2. Perumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	5
BAB II	TINJAUAN PUSTAKA
2.1. Tanah Mempunyai Fungsi Sosial	6
2.2. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan	8
2.3. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	14
2.4. Pelaksanaan Musyawarah	15
BAB III	METODE PENELITIAN
3.1. Metode Pendekatan	20
3.2. Spesifikasi Penelitian	21
3.3. Populasi Dan Sampel	21
3.4. Lokasi Penelitian	23
3.5. Teknik Pengumpulan Data	23
3.6. Alat Pengumpul Data	25
3.7. Jalannya Penelitian	26
3.8. Analisis Data	26

BAB IV	HASIL DAN PEMBAHASAN	
4.1.	Gambaran Umum Lokasi Penelitian	28
4.1.1.	Kelurahan Ngaliyan	29
4.1.2.	Kelurahan TambakAji	31
4.2.	Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi	33
4.3.	Permasalahan Dan Penyelesaiannya	45
BAB V	PENUTUP	
5.1.	Kesimpulan	48
5.2.	Saran	49

Daftar Pustaka

Lampiran

PRAKATA

Puji syukur kami panjatkan kepada Allah SWT yang telah berkenan membukakan pintu kelapangan, kemudahan dan kesabaran dalam penyelesaian penelitian ini.

Penelitian yang berjudul “PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI PEMBANGUNAN PELEBARAN JALAN DI KECAMATAN NGALIYAN SEMARANG” ini menarik untuk diteliti oleh karena pembangunan pelebaran jalan yang dimulai sejak tahun 1996 hingga sekarang (Tahun 2005) belum terselesaikan. Pelebaran jalan raya Ngaliyan-Mijen sedianya akan dilakukan sepanjang 6,2 kilometer dengan lebar badan jalan 30 meter. Bulan Desember (Tahun 2005) pengerjaan pelebaran jalan ini baru dimulai di depan Kecamatan Ngaliyan sepanjang ±100 meter.

Pada kesempatan ini perkenankanlah kami menghaturkan banyak terima kasih pada pihak-pihak yang tidak bisa kami sebutkan satu persatu, yang telah membantu sehingga penelitian bisa cepat terselesaikan.

Bagaimanapun juga kami menyadari bahwa penelitian ini jauh dari sempurna, mengingat keterbatasan dana, waktu, biaya dan tenaga. Oleh karena itu demi kesempurnaannya, dengan segala kerendahan hati kami meminta masukan, kritik dan saran dari pembaca.

Akhirul kata penelitian ini diharapkan bisa menambah wawasan di bidang Hukum Pertanahan, khususnya dalam hal pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Semarang, Januari 2006

Peneliti

DAFTAR TABEL

1. Tabel 1. Mata Pencaharian Penduduk Kelurahan Ngaliyan..... 30
2. Tabel 2. Mata Pencaharian Penduduk Kelurahan Tambak Aji 32
3. Tabel 3. Penerima Ganti Kerugian Kelurahan Ngaliyan 42
4. Tabel 4. Penerima Ganti Kerugian Kelurahan Tambak Aji 43

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Permasalahan

Tanah sebagai salah satu sumber utama bagi penghidupan dan kehidupan manusia mempunyai arti yang strategis dalam suatu wilayah. Di atas tanah tersebut manusia dapat melakukan segala aktifitas kehidupan baik yang bersifat individual atau perorangan maupun dalam kehidupan bermasyarakat. Tanah juga merupakan sarana penunjang bagi pelaksanaan pembangunan dalam suatu wilayah.

Sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang semakin pesat, pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintahpun juga mengalami peningkatan baik dari segi kuantitas maupun kualitasnya. Pemerintah dituntut untuk menyediakan berbagai sarana, prasarana dan fasilitas yang menunjang kehidupan bermasyarakat seperti fasilitas jalan, perumahan, rumah sakit, perkantoran, pusat perdagangan dan lain lain. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut di atas dibutuhkan tanah yang luas.

Dalam kenyataannya peningkatan kebutuhan akan tanah tidak diimbangi dengan keadaan luas tanah yang tersedia. Luas tanah relatif tetap bahkan jumlah tanah yang ada semakin terbatas, sehingga nilai tanah semakin tinggi. Hal ini mengakibatkan munculnya beberapa permasalahan antara lain:

- a. Terjadinya alih fungsi tanah pertanian ke penggunaan untuk non pertanian yang berakibat pada berkurangnya luas tanah pertanian.

- b. Timbulnya spekulasi tanah diakibatkan karena adanya kebutuhan tanah untuk pembangunan yang relatif cukup luas sedangkan tanah yang tersedia sangat terbatas.
- c. Terjadinya konflik atau benturan kepentingan antara berbagai sektor kegiatan terhadap satu bidang tanah yang ada.
- d. Kenaikan harga tanah yang sulit dikendalikan menyebabkan timbulnya hambatan bagi program pembangunan secara keseluruhan¹⁾.

Dari uraian di atas dapat dikatakan bahwa kedudukan tanah yang semakin penting dalam pelaksanaan pembangunan tanpa diimbangi dengan usaha untuk mengatasi permasalahan yang timbul dapat berdampak pada bidang yang lain yakni bidang sosial, ekonomi maupun politik.

Mengingat semakin besar dan kompleksnya peranan tanah untuk menunjang kebutuhan hidup manusia yang berkembang secara dinamis, maka dalam rangka penyediaan tanah untuk kegiatan pembangunan terutama untuk kepentingan umum perlu ditangani secara lintas sektoral agar terhindar seoptimal mungkin terjadinya benturan-benturan kepentingan di dalam pemanfaatannya.

Dalam rangka menunjang pelaksanaan pembangunan dan pengembangan wilayah kota Semarang yang semakin kompleks di kota

¹⁾ Direktorat Penatagunaan Tanah BPN, *Makalah-Makalah Kegiatan Bidang Penatagunaan Tanah Kaitannya Dengan Pembangunan Wilayah*, Publikasi Proyek TGT Pusat Tahun Anggaran 1996/1997, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 1996.

Semarang, pemerintah kota akan mengalihkan fungsi tanah dari perkebunan menjadi kawasan pemukiman dengan konsep kota satelit. Dengan pertimbangan bahwa lokasi perkebunan karet Kalimas milik PT.GreenValley Indah Estate (GIE) seluas 1000 hektar, dianggap tidak sesuai lagi dengan peruntukannya sebagai kebun karet sehingga diperuntukkan sebagai sub sentra pembangunan wilayah pemukiman Semarang Barat. Kebijakan ini tertuang dalam Surat Keputusan Walikota Semarang Nomor: 65/4421, Tanggal 14 Desember 1997.

Pengembangan kota satelit di wilayah Mijen Kecamatan Ngaliyan tersebut merupakan kebijakan pemerintah kota dan RIK (Rencana Induk Kota) Semarang yang tertuang dalam Perda Nomor 10 Tahun 1990 Tentang RIK, Perda Nomor 1 Tahun 1999 mengenai RTRW (Rencana Tata Ruang Kota) dan Perda Nomor 10 Tahun 1999 Tentang RDTRK (Rencana Dasar Tata Ruang Kota). Berdasarkan landasan aturan tersebut oleh PT.Karya Deka Alam Lestari sebagai pengelola perkebunan kalimas mengembangkan lokasi tersebut menjadi lokasi pemukiman dengan nama Bukit Semarang Baru (BSB).

Pengembangan kota baru BSB tersebut merupakan solusi yang bertujuan untuk mengurangi kepadatan dan permasalahan perkotaan di kota Semarang, sebagai sub sentra pengembangan di kawasan Mijen dan merupakan pusat pengembangan WP IV.

Adapun sarana penunjang dalam pengembangan kota satelit diperlukan juga jaringan transportasi yang memadai. Jaringan transportasi arah Ngaliyan-Mijen sering terjadi kemacetan dan kecelakaan yang sulit untuk dihindari

karena sempitnya ruas jalan dan padatnya arus lalu lintas. Oleh karena itu perlu adanya pelebaran dan peningkatan jalan agar kelancaran lalu lintas dapat terjamin sehingga diharapkan akan banyak kepentingan yang dapat berjalan lancar.

Pengadaan tanah untuk pelebaran jalan Ngaliyan-Mijen sudah berjalan sejak tahun 1997 dan proses penetapan ganti kerugiannyapun telah selesai.

Dalam setiap pengadaan tanah untuk pembangunan selalu muncul rasa tidak puas di kalangan masyarakat yang hak atas tanahnya terkena proyek tersebut, khususnya mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi. Memang diakui bahwa menemukan keseimbangan antara kepentingan perseorangan dan kepentingan umum tidaklah mudah.

Ganti kerugian sebagai upaya mewujudkan penghormatan terhadap hak-hak dan kepentingan seseorang yang telah dikorbankan untuk kepentingan umum dapat disebut adil apabila hal tersebut tidak membuat seseorang menjadi lebih kaya atau sebaliknya menjadi lebih miskin daripada keadaan semula.

Landasan yuridis yang dipakai dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk proyek pembangunan pelebaran jalan Ngaliyan-Mijen adalah Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993 yang mengatur tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

1.2. Perumusan Masalah

Permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan pelebaran jalan raya Ngaliyan-Mijen di Kecamatan Ngaliyan?
2. Permasalahan permasalahan apa yang muncul dalam proses pelaksanaan penetapan ganti rugi dan bagaimana upaya penyelesaiannya?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan pelebaran jalan raya Ngaliyan-Mijen Kecamatan Ngaliyan.
2. Untuk mengetahui permasalahan-permasalahan yang timbul dalam proses pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan upaya penyelesaiannya.

1.4. Manfaat Penelitian

1. Untuk menambah khasanah pengetahuan dalam Hukum Pertanahan, khususnya mengenai proses pemberian ganti kerugian dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan.
2. Memberikan sumbangan pemikiran kepada pemerintah mengenai proses pemberian ganti kerugian dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sehingga bisa dilakukan penyempurnaan peraturan yang mengaturnya yakni Keppres No.55 Tahun 1993.