



Proses Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Pembangunan Jalan di Kabupaten Semarang

Luthfi Waskito Jati✉

Program Magister Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

Info Artikel

Sejarah Artikel:

Diterima Oktober 2011

Disetujui November 2011

Dipublikasikan Januari 2012

Keywords:

Land Acquisition;

Ring Road;

Ambarawa.

Abstrak

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan Jalan Lingkar Ambarawa pada tahun 2008 serta untuk mengetahui proses penetapan besaran ganti kerugian terhadap warga yang terkena proyek Jalan Lingkar Ambarawa. Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan *Yuridis Empiris*. Penelitian ini bersifat sebagai penelitian deskriptif analitis. Dalam penelitian ini penentuan sampel dilakukan dengan cara *purposive non random sampling*. Data primer diperoleh dengan cara melakukan wawancara mendalam, sedang data sekunder berupa bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat dan dapat membantu menganalisa. Analisa data yang dipergunakan oleh penulis adalah kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum bagi pembangunan Jalan lingkar Ambarawa Kabupaten Semarang tahun 2008 merupakan pengadaan tanah berskala kecil karena membutuhkan lahan yang kurang dari 1 hektar (6.732 M²), akan tetapi dengan adanya Panitia Pengadaan Tanah dapat diketahui bahwa menggunakan ketentuan pengadaan tanah untuk skala besar.

Abstract

Objectives to be achieved in this study is to investigate the implementation process of land acquisition for development purposes Ambarawa Ring Road in 2008 and to learn about the process of determining the amount of compensation to residents affected by Ambarawa Ring Road project. The method used is the method of Juridical Empirical approach. This study is a descriptive analytical study. In this study the determination of the sample is done by non-random purposive sampling. Primary data obtained by conducting in-depth interviews, secondary data are materials that have the binding force of law and can help to analyze. Analysis of data used by the authors is qualitative. The results showed that the implementation of land acquisition for public purposes for the construction of ring road Ambarawa Semarang District in 2008 is a small-scale land acquisition because it requires less land than 1 hectare (6732 M²), but with the Land Acquisition Committee to note that use traditional procurement provisions ground for a large scale.

✉Alamat korespondensi:

Jalan Imam Bardjo, SH. No. 1 Semarang 50241

E-mail: luthfi.waskitojati@yahoo.com

© 2012 Universitas Negeri Semarang

ISSN 1907-8919

1. Pendahuluan

Pada dasarnya pembangunan diselenggarakan untuk kepentingan masyarakat. Dari masa kemasa jumlah masyarakat akan terus berkembang. Seiring perkembangan masyarakat maka semakin banyak pula kebutuhan – kebutuhan yang diperlukan, termasuk segala fasilitas – fasilitas umum yang dapat mempermudah segala kegiatan masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan akan fasilitas – fasilitas umum tentu saja tidak terlepas dari kebutuhan akan tanah. Tanah merupakan unsur yang penting dalam kehidupan manusia. Selain karena sifatnya yang bersifat tetap, sulit untuk berubah, tanah juga merupakan tempat tinggal dan tempat untuk mencari mata pencaharian.

Melihat arti penting dari tanah maka Negara mempunyai kewajiban untuk mengatur serta mencegah segala sengketa dan ketidak teraturan. Khususnya untuk mengatur pengaturan mengenai tanah untuk kepentingan umum sekaligus mengakomodir kepentingan masyarakat. Tidak terkecuali di Negara Indonesia, di dalam konstitusi jelas diatur bahwa dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, yang mana isi pasalnya adalah “*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar – besarnya kemakmuran rakyat.*” Dalam pasal ini dapat dikatakan bahwa negara dalam hal ini pemerintah mempunyai kewenangan untuk mengatur mengenai segala kekayaan alam yang ada tidak terkecuali mengenai pertanahan.

Kedudukan negara atas tanah disini adalah menguasai. Menurut Bachtiar Effendi, Negara tidaklah perlumemiliki, cukuplah dengan menguasai yang berarti memberi wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat Indonesia untuk (Bachtiar Effendi, 2003: 2): (1) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, dan pemeliharannya; (2) menentukan dan mengatur hak – hak yang dapat dipunyai atas bagian – bagian bumi, air, dan ruang angkasa; (3) mengatur hubungan – hubungan hukum

antara orang – orang dengan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa; (4) Penguasaan negara hanyalah pada tingkat tertinggi saja, sedangkan untuk tingkat terendah dapat diberikan dan dipunyai oleh orang – orang atau badan – badan tertentu; (5) penguasaan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk mencapai sebenar – benarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Pengaturan mengenai pertanahan di Republik Indonesia khususnya mengenai tanah untuk kepentingan umum sebenarnya sudah mulai diatur sejak zaman hindia belanda seperti *Bepalingen, regelende de onteigening en het tijdelik in gebruik nemen van goedern ten algemeen nutte*, staatblad 1920-574 yang telah beberapa kali diubah dan ditambah, terakhir dengan Staatblad 1947 No 96, selanjutnya disingkat *Onteigeningsordonantie* (Salle, 2004: 2).

Pada masa setelah kemerdekaan, dengan berlakunya Undang – Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan – peraturan Dasar Pokok Agraria maka *ordonantie – ordonantie* yang ada sebelum kemerdekaan Republik Indonesia dicabut digantikan oleh peraturan – peraturan yang sesuai dengan jiwa Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 dan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan – peraturan Dasar Pokok Agraria. Dimulai dari Undang - Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah, peraturan ini dapat dikatakan tidak pernah diberlakukan, karena adanya kemungkinan proses untuk mendapatkan tanah menjadi lama dan usaha menghindarkan tindakan – tindakan yang bersifat memaksa. Kemudian Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 yang mengatur tentang Aparat Yang Melaksanakan Pembebasan Dan Pemberian Ganti Kerugian Atas Tanah Yang Diperlukan. Karena dalam Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 tidak mengatur mengenai prosedur pengadaan tanah oleh swasta maka dikeluarkanlah Permendagri Nomor 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah bagi Pembebasan Tanah oleh pihak Swasta.

Untuk mengatasi atau mengurangi kemacetan di Ambarawa yang merupakan kota penghubung Semarang, Yogyakarta, Temanggung, dan Purwokerto, maka diperlukan adanya jalur yang berfungsi untuk menghindari titik kemacetan di pasar Projo. Sejauh ini telah ada jalur alternatif yang menghindari titik kemacetan pasar Projo, jalur tersebut adalah jalur yang melintasi Bawen, Tambak boyo, dan berakhir tepat di depan monumen Palagan. Akan tetapi jalur tersebut kurang efektif dalam mengurangi kemacetan karena jalannya yang sempit sehingga jalur tersebut justru akan menimbulkan titik kemacetan baru apabila kendaraan yang melintas terlalu banyak.

Pembahasan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan Jalan Lingkar Ambarawa sebenarnya sudah dibahas oleh Andre Setiabudi Iskandar Program Studi Magister Kenotariatan dalam tesis yang berjudul Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Lingkar Ambarawa Kabupaten Semarang pada tahun 2006, akan tetapi dalam penulisan tersebut Andre Setiabudi Iskandar membahas mengenai proses pelaksanaan pengadaan tanah periode tahun 2004/2005. Selain itu Andre Setiabudi Iskandar tidak menjelaskan mengenai proses penentuan ganti kerugian secara terperinci. Sedangkan di dalam penulisan hukum ini penulis menitik beratkan penelitian pada pihak-pihak yang terlibat dalam pembebasan tanah yang selesai pada tahap kedua pada tahun 2008 serta proses penentuan ganti rugi yang lebih terperinci.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulisan paper ini dimaksudkan untuk mengetahui proses pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan jalan lingkar Ambarawa pada khususnya pada tahun 2008; untuk mengetahui proses penetapan besaran ganti rugi dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan jalan lingkar Ambarawa pada tahun 2008; untuk mengetahui peraturan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum ideal di masa yang akan datang.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *Yuridis Empiris*. Metode pendekatan Yuridis empiris yaitu suatu penelitian yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer dengan menemukan kenyataan hukum yang dialami di lapangan (Soekanto, 2005: 7). Penelitian hukum yuridis maksudnya adalah pendekatan melalui studi kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder yang mengacu pada hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, teori hukum dan pendapat para sarjana. Penelitian hukum empiris maksudnya penelitian hukum yang memperoleh data dari data primer yang berpegang pada perumusan masalah melalui penetapan objek, pengumpulan data, penarikan kesimpulan dan pelaksanaan. Penelitian yuridis empiris berbeda dengan yuridis normatif, Pendekatan yuridis normatif, menurut Soekanto adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara melihat bahan-bahan pustaka atau data sekunder belaka. Selanjutnya Soekanto mengklasifikasikan penelitian hukum normatif ini menjadi (a) penelitian terhadap azas-azas hukum, (b) penelitian terhadap sistematik hukum, (c) penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal, (d) perbandingan Hukum (*konkordasi Gregory Churchill*), (e) Sejarah hukum (Soekanto dan Mamudji, 2011: 13-14)

Penelitian ini bersifat sebagai penelitian *deskriptif analitis*, deskriptif yaitu menggambarkan atau menguraikan sesuatu secara utuh dalam bentuk tulisan (Komaruddin dan Yooke Tju Parmah S. Komarruddin, 2000: 55), sedang analitis yaitu menganalisis, mengupas secara tersistem atau teratur, sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa deskriptif analitis yaitu menggambarkan atau menguraikan sesuatu secara utuh dalam bentuk tulisan kemudian diuraikan dengan tersistem atau teratur.

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi dalam penelitian ini adalah Pihak – pihak yang terkait dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan Jalan Lingkar Ambarawa di Kabupaten Semarang. Dikarenakan populasi yang diteliti jumlahnya sangat besar, maka untuk mempermudah diambilkan beberapa individu, gejala atau kejadian yang memiliki unsur-unsur atau ciri-ciri tertentu yang dapat sesuai dengan tujuan penelitian, sehingga dapat dijadikan sampel. Dalam penelitian ini penentuan sampel dilakukan dengan cara *purposive non random sampling*. Dengan metode ini, sampel ditentukan berdasarkan tujuan tertentu dengan melihat ciri-ciri, sifat karakteristik tertentu yang merupakan ciri utama dari obyek yang diteliti. Berdasarkan hasil pra riset terdapat 8 Desa/Kelurahan dan 275 warga dibebaskan tanahnya pada tahun 2004/2005 dan pada tahun 2008 dilakukan pembebasan tanah untuk tambahan lahan Jalan Lingkar Ambarawa terhadap 20 warga. Fokus dari penulisan hukum ini adalah terhadap pelaksanaan pengadaan tanah pada periode tahun 2008 dalam rangka pembelian sisa tanah warga hasil pembebasan tahun 2004/2005 untuk Jalan Lingkar Ambarawa dengan luasan kurang dari 100M² serta tambahan lahan untuk Jalan Lingkar Ambarawa.

Penelitian dilakukan di Kabupaten Semarang, sebagai objek penelitian adalah desa dan/atau kelurahan yang terkena proyek pengadaan tanah jalan lingkar Ambarawa, sehingga dari sampel tersebut diharapkan dapat mendukung dan memberikan informasi pada peneliti.

Analisis data pada penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif, cara ini dilakukan untuk memenuhi kecukupan data, mengantisipasi resiko bias karena obyek penelitian *non-random sampling*. Data yang dikumpulkan dengan cara *depth interview* dikumpulkan langsung dari sumber data yang sesuai dengan kriteria. Data dari sampel langsung dianalisis dengan

mencari penjelasan secara komprehensif terhadap segala proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk keperluan Jalan Lingkar Ambarawa.

3. Hasil Penelitian dan Pembahasan

a. Proses Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Setiap penyelenggaraan kegiatan oleh pemerintah memerlukan landasan yuridis demikian pula pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalan lingkar Ambarawa di Kabupaten Semarang. Landasan yuridis yang utama dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalan lingkar Ambarawa pada tahun 2008 adalah Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang selanjutnya disebut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.

Sebagai peraturan pelaksana dari Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, Kepala BPN mengeluarkan Peraturan Kepala BPN 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 yang selanjutnya disebut Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007.

Pada kenyataan di lapangan, ternyata pengaturan mengenai pelaksanaan Jalan Lingkar Ambarawa banyak tunduk pada ketentuan *Strategic Road Infrastructure Project (SRIP)*. Yang merupakan standar dari *World Bank*. Pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Lingkar melalui 2 (dua) proses yaitu pada tahun 2004/2005 atau pra diterbitkannya Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 Sedangkan pengadaan tanah periode tahun 2008 berdasar pada Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007. Dalam

pelaksanaanya, dasar yuridis yang digunakan pemerintah Kabupaten Semarang dalam rangka pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Lingkar Ambarawa adalah Keputusan Bupati Semarang Nomor : 590/0402/2007 tanggal 27 Juli 2007, tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Semarang.

Pelaksanaan pengadaan tanah dalam rangka pembangunan Jalan Lingkar Ambarawa melalui 3 (tiga) tahap, yaitu pra pelaksanaan, pelaksanaan, dan pasca pelaksanaan.

1. Pra Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Dalam tahap pra pelaksanaan hal – hal yang harus dilalui adalah pembuatan Proposal Rencana Pembangunan dan penetapan lokasi pelaksanaan pengadaan tanah. Setelah mendapat persetujuan, bupati mengeluarkan surat keputusan mengenai pembentukan panitia pengadaan tanah.

Sebagaimana diatur Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007, Untuk memperoleh tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, instansi pemerintah yang memerlukan tanah menyusun Proposal Rencana Pembangunan paling lambat 1 (satu) tahun sebelumnya. Menurut Seno Wibowo, dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Lingkar Ambarawa periode 2004/2005 instansi yang mengajukan proposal pembangunan adalah Dinas Pertanahan Kabupaten Semarang sedangkan pada tambahan lahan tahun 2008, instansi yang mengajukan proposal pembangunan adalah Bagian Tata Pemerintahan kabupaten Semarang.

Pembangunan Jalan Lingkar Ambarawa periode 2008, Bupati Semarang setelah menerima surat permohonan penetapan lokasi segera memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk mengadakan koordinasi dengan Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Semarang, Asisten Tata Praja Sekretariat Daerah Kabupaten Semarang, serta instansi terkait untuk bersama-sama melakukan penelitian mengenai kesesuaian

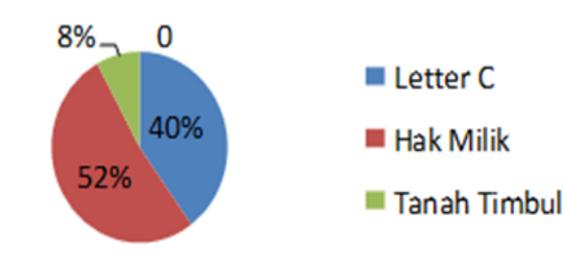
peruntukan tanah yang dimohon dengan Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 4 Tahun 2002 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang.

Pementukan panitia pengadaan tanah untuk keperluan Jalan Lingkar Ambarawa didasarkan pada Keputusan Bupati Semarang Nomor : 590/0402/2007 tanggal 27 Juli 2007, tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Semarang.

Tugas dari panitia pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan Jalan Lingkar Ambarawa sudah melaksanakan tugasnya berdasarkan berdasarkan tugas – tugas yang tercantum dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 jo. Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 adalah sebagai berikut: (1) mengadakan Penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan; (2) mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan; (2) penaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan; (3) memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut; (4) mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan atau besarnya ganti kerugian; (5) menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti rugi kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada diatas tanah; (6) membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

2. Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah dan relokasi yang mulai dilaksanakan pada mei sampai dengan Oktober dan dibiayai APBD Perubahan Anggaran Kabupaten Semarang 2008 ini, melewati beberapa proses, antara lain: (1) penyuluhan (sosialisasi ulang); (2) Inventarisasi; (3) Musyawarah; (4)



Sumber: data sekunder laporan survey kaji ulang Sosialisasi Rencana Pembangunan Jalan Lingkar Ambarawa 2008

Gambar 1. bagan mengenai prosentase status tanah warga terkena proyek Jalan Lingkar ambarawa periode 2008:

Monitoring

Dalam sosialisasi ulang ini hal – hal yang disampaikan antara lain latar belakang tambahan Jalan Lingkar Ambarawa serta Inisiatif Pemerintah Kabupaten Semarang untuk membeli sisa lahan milik warga yang telah dibebaskan pada tahun 2004/2005 dengan luasan kurang dari 100M² yang menurut Seno Wibowo Inisiatif tersebut bermaksud untuk membantu warga mengingat tanah tersebut dipandang tidak lagi memungkinkan digunakan sebagai lahan pertanian. Berikut secara lengkap hal – hal yang disosialisasikan kepada warga terkena proyek pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk Jalan Lingkar Ambarawa tahun 2008 (*Laporan Monitoring Land Aquisition And Resttlemnt Action Plan Jalan Lingkar Ambarawa Kabupaten Semarang, 2008: 10*): (1) berdasarkan revisi *Detail Engeneering Design* (DED) diperlukan tambahan lahan bagi pembangunan Jalan Lingkar Ambarawa seluas 6.532M²; (2) pengukuran dan *staking out* telah dilaksanakan secara mandiri oleh konsultan Perencanaan dan Pengawasan Jalan dan Jembatan (P2JJ) Jawa Tengah; (3) masyarakat dapat melaporkan jika terdapat perbedaan antara hasil *starking out* Perencanaan dan Pengawasan Jalan dan Jembatan (P2JJ) Jawa Tengah dengan kondisi lapangan; (3) warga yang lahanya terkena proyek berhak menerima kompensasi (ganti rugi) sesuai ketentuan nilai yang wajar sesuai kesepakatan bersama antara Pemerintah Kabupaten Semarang dan warga dengan memperhatikan hasil taksiran lembaga *appraisal* yang bekerja secara independen.

Sedangkan warga pemilik tanah tidak keberatan dengan rencana pengadaan tanah untuk tambahan lahan Jalan Lingkar Ambarawa, namun meminta agar harga tanah disesuaikan dengan kenaikan harga selama tiga tahun pasca pembebasan 2004/200. Pelaksanaan inventarisasi dilakukan oleh panitia pengadaan tanah bersama dengan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan instansi terkait. Inventarisasi meliputi objek (tanah yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan), batas – batas tanahnya, subyek, atau pemilik/pemegang hak atas tanah, meneliti riwayat dan penguasaan tanah serta penggunaannya, termasuk bangunan, tanaman, serta benda – benda lain yang terkait dengan tanah yang akan terkena pembangunan.

Pada tahun 2008, sebagai tindak lanjut dari revisi *Detail Engeneering Details* (DED) oleh Perencanaan dan Pengawasan Jalan dan Jembatan (P2JJ) Direktur Jendral Bina Marga Departemen Pekerjaan Umum Nomor : PR.0102-P2JJ Jateng/11 pada tanggal 1 November 2007 yang merupakan hasil tinjauan Bank Dunia, dibutuhkan lahan tambahan untuk beberapa tikungan jalan guna standar keselamatan serta pembelian tanah kurang 100M² sisa pengadaan tanah 2004/2005.

Dari hasil inventarisasi lahan pada tahun pengadaan jalan lingkar Ambarawa pada tahun 2008 diperoleh data – data mengenai penggunaan lahan. Penggunaan lahan untuk Jalan Lingkar Ambarawa tahun 2008 sebagian besar merupakan lahan pertanian. Selain lahan pertanian, penggunaan lahan

yang terkena proyek Jalan Lingkar Ambarawa tahun 2008 adalah sebagai perkebunan dan tanah kapling kosong. Mengingat di atasnya tidak terdapat bangunan, maka dalam proses pembebasan tidak terdapat pemberian ganti rugi untuk bangunan.

Selain data mengenai penggunaan lahan, diperoleh juga data mengenai status tanah dari warga terkena proyek pembangunan. Status tanah warga yang terkena proyek Jalan Lingkar Ambarawa terdiri dari tanah Hak Milik (HM), tanah letter C, dan tanah timbul.

Musyawarah dilakukan untuk membahas bentuk dan besarnya ganti kerugian. Dalam musyawarah ini yang diinginkan adalah titik temu keinginan antara pemegang hak atas tanah dengan pihak yang instansi pemerintah yang memerlukan tanah, untuk selanjutnya memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Proses musyawarah ini melewati 7 tahapan dan membutuhkan waktu selama 6 (enam) bulan terhitung dari bulan juli 2008 hingga bulan Desember 2008. Penerbitan Surat Ketetapan ini melalui 3 (tiga) periode, yaitu periode bulan juli 2008, bulan November 2008, dan Bulan Desember 2008.

Proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Lingkar Ambarawa periode 2008, pemerintah Kabupaten Semarang membentuk suatu Tim Monitoring melalui Surat Keputusan Bupati Semarang Nomor 590/0347/2008 tanggal 19 mei 2008 tentang Pembentukan Tim Monitoring Implementasi Rencana Aksi (*Action Plan*) Studi Tracer Dan *Land Acquisition*. Tim Monitoring ini dibentuk pada saat akan dimulainya pelaksanaan program dalam rencana kerja (*action plan*). Keanggotaan dari tim ini terdiri dari unsur Pemerintahan Kabupaten, unsur warga terkena proyek, serta unsur Perguruan Tinggi atau Lembaga Swadaya Masyarakat.

Tahapan terakhir dari pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan Jalan Lingkar Ambarawa adalah pensertipikatan dan pelaporan. Pada proses pensertipikatan ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang melakukan pensertipikatan tanah menjadi tanah yang dikuasai oleh instansi yang

membutuhkan lahan. Pemerintah Kabupaten Semarang memfasilitasi warga terkena proyek tahun 2008 dengan melakukan *splitzing* sertipikat sisa tanah warga yang tidak terkena Jalan Lingkar Ambarawa tahun 2008 sebanyak 10 bidang milik 10 (sepuluh) orang warga yang didanai APBD Kabupaten Semarang, serta memfasilitasi pembuatan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB baru bagi sisa tanah warga terkena proyek tersebut, SPPT PBB tersebut diterima oleh warga terkena proyek yang bersangkutan pada april 2009.

Sedangkan dalam proses pelaporan, Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang menyampaikannya setiap minggu pertama bulan berikutnya kepada gubernur serta Badan Pertanahan Propinsi Jawa Tengah. Dan Badan Pertanahan Propinsi Jawa Tengah memberikan laporan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan tembusan kepada Menteri Dalam Negeri dan Gubernur.

b. Proses Penetapan Besaran Ganti Rugi

Prinsip Penentuan Ganti Rugi pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan Jalan Lingkar Ambarawa didasarkan atas Frame Work SRIP, yaitu (Jati Trimulyanto, *wawancara*, Camat Bawen Kabupaten Semarang, tanggal 20 April 2011): (1) pemberian kompensasi tidak boleh merugikan warga terkena proyek; (2) mengedepankan musyawarah untuk mufakat; (3) berkaitan dengan lahan yang setelah terkena pembebasan, ternyata sisanya tidak layak lagi digunakan (dimanfaatkan), dan warga terkena proyek yang bersangkutan berkeinginan untuk melepasnya, maka pemerintah Kabupaten bersedia untuk mengganti rugi sisa lahan tersebut, setelah melalui musyawarah.

Pada pelaksanaan Pembangunan Jalan Lingkar Ambarawa secara keseluruhan, Bentuk Ganti rugi dan kompensasi yang diberikan kepada warga terkena proyek adalah berupa tanah diganti uang, tanah diganti tanah, bangunan diganti tunai, relokasi. Penentuan besaran kompensasi tanah pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Lingkar Ambarawa baik pada periode 2004-2005 maupun periode 2008 didasarkan pada

hasil penaksiran oleh beberapa lembaga keuangan di kabupaten Semarang, dan Dokumen Appraisal tentang Laporan Akhir Penilaian Harga Tanah Tambahan. Sedangkan penentuan besaran kompensasi bangunan didasarkan pada Peraturan Bupati Semarang sesuai dengan ketentuan pasal 12 Ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Bentuk ganti rugi yang berupa relokasi tidak didapati pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Lingkar Ambarawa periode tahun 2008. Relokasi hanya dilaksanakan pada pembangunan Jalan Lingkar Periode 2004-2005. Relokasi dilakukan untuk SDN Pojoksari. Sekolah ini telah direlokasi di areal yang lebih luas, konstruksi yang lebih baik, fasilitas yang lebih memadai, kondisi lingkungan yang lebih kondusif, serta pada Kelurahan yang sama. Selain sebuah sekolah relokasi juga dilakukan untuk 7(tujuh) bangunan warga yaitu 1(satu) warga di Pojoksari dan 6 (enam) warga di Bawen. Ketujuh warga tersebut telah direlokasi pada wilayah RW yang sama yaitu di lingkungan Tegal Rejo Kelurahan Bawen, Kecamatan Bawen. Menurut Jati Trimulyanto, camat Bawen Periode 2006 sampai sekarang (2011), ketujuh warga yang direlokasi adalah warga yang menduduki tanah negara selama berpuluh – puluh tahun dan tidak mempunyai payung hukum yang kuat untuk memperoleh ganti rugi sedangkan mengenai relokasi sekolah dikarenakan dapat mengganggu kegiatan belajar mengajar apabila lokasi sekolah terlalu dekat dengan lokasi Jalan Lingkar Ambarawa. Konsinyasi telah dilakukan di Pengadilan Negeri Ungaran atas 11 Warga Terkena Proyek yang tidak diketahui alamat tinggalnya. Sejauh ini terdapat 1 orang WTP telah telah meminta haknya di PN Ungaran yaitu pada tahun 2006.

Proses relokasi terhadap warga yang menduduki tanah negara tidak diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007. Akan tetapi berdasarkan rekomendasi Bank Dunia melalui ketentuan *Strategic*

Road Infrastructure Project (SRIP) proses relokasi dilaksanakan terhadap warga yang menduduki tanah negara selama bertahun – tahun. Di laksanakan relokasi ini mempunyai tujuan yaitu menjamin bahwa taraf hidup warga terkena proyek tidak memburuk pasca dilaksanakannya pengadaan tanah atau pembebasan tanah terhadap tanahnya.

c. Peraturan Mengenai Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Menurut Bentham dengan teori utilitasnya, bahwa hukum bertujuan semata-mata apa yang berfaedah bagi orang. Pendapat ini dititik beratkan pada hal-hal yang berfaedah bagi orang banyak dan bersifat umum tanpa memperhatikan soal keadilan. Maka teori ini menetapkan bahwa tujuan hukum ialah untuk memberikan faedah sebanyak-sebanyaknya.

Pelajaran yang diperoleh dari *Strategic Road Infrastructure Project* (SRIP) mengenai pengadaan tanah setidaknya belum sepenuhnya diaplikasikan dalam Undang – undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Relokasi untuk warga terkena proyek yang telah menduduki tanah tersebut selama lebih dari 15 tahun seyogyanya diaplikasikan untuk menghindari sengketa tanah yang rawan terjadi. Perhatian mengenai kondisi warga terkena proyek pasca ganti kerugian seharusnya diwujudkan guna mencapai suatu prinsip “kemakmuran rakyat”.

Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan Untuk Kepentingan Umum tidak mengatur mengenai ketentuan pidana. Hal – hal seperti adanya broker tanah yang memanfaatkan kondisi ganti kerugian tanah, penyalahgunaan wewenang dalam proses musyawarah, dan pembebasan tanah yang bertentangan dengan hukum sangat rawan akan adanya ketentuan pidana sehingga sangat disayangkan apabila tidak ada ketentuan pidana.

Peraturan mengenai pengadaan tanah di masa yang akan datang seyogyanya tetap memperhatikan kondisi masyarakat setelah

proyek, setidaknya untuk bahan evaluasi sehingga dapat memberikan arahan dan penyuluhan mengenai suatu contoh kasus. Relokasi bagi warga yang telah “merawat” tanah selama kurun waktu tertentu perlu juga diformulasikan dalam aturan yang baru. Selain itu perlu adanya ketentuan pidana dalam rangka pengadaan tanah.

4. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum bagi pembangunan Jalan lingkaran Ambarawa Kabupaten Semarang tahun 2008 dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut: (1) proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan lingkaran ambarawa periode tahun 2008 dalam rangka pembelian sisa tanah warga hasil pembebasan tahun 2004/2005 untuk Jalan Lingkaran Ambarawa dengan luasan kurang dari 100M² serta tambahan lahan untuk Jalan Lingkaran Ambarawa merupakan pengadaan tanah berskala kecil karena membutuhkan lahan yang kurang dari 1 hektar (6.732 M²), akan tetapi tetap menggunakan ketentuan layaknya pengadaan tanah untuk skala besar. Dalam pelaksanaannya sudah sesuai dengan ketentuan – ketentuan yang diatur dalam peraturan – peraturan mengenai pengadaan tanah, serta pelaksanaannya terjamin sesuai prosedur dengan adanya pengawasan dari Tim Monitoring; (2) proses penetapan besaran ganti rugi dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan jalan lingkaran ambarawa dilakukan dengan memberikan kewenangan penaksiran harga tanah dari pemerintah kabupaten Semarang kepada lembaga *appraisal*. sehingga dalam proses penentuan ganti rugi tidak terdapat suatu permasalahan yang berarti karena prosedur yang terjamin objektifitasnya. Ganti kerugian yang diberikan sebesar Rp 60.000,- sampai dengan Rp 125.000,-. (3) Peraturan mengenai pengadaan tanah di masa yang akan datang seyogyanya tetap memperhatikan kondisi masyarakat setelah proyek, setidaknya untuk bahan evaluasi sehingga dapat memberikan arahan dan

penyuluhan mengenai suatu contoh kasus. Relokasi bagi warga yang telah “merawat” tanah selama kurun waktu tertentu perlu juga diformulasikan dalam aturan yang baru. Selain itu perlu adanya ketentuan pidana dalam rangka pengadaan tanah

Ucapan Terimakasih

Penulis sangat menyadari tanpa dukungan dan dorongan dari berbagai pihak, maka penulisan hukum ini tidak dapat dilaksanakan. Untuk itu dalam kesempatan ini dengan kerendahan hati perkenankan penulis menghaturkan ucapan terimakasih dan rasa hormat yang tiada terhingga kepada Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H, M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan kesempatan penulis untuk menyertakan hasil penelitian kedalam Jurnal Pandecta Hukum Unnes, Bupati Semarang yang telah memberikan ijin dan membantu dalam mencari data – data yang dibutuhkan dalam penulisan hukum ini, Kabag Tata Pemerintahan Kabupaten Semarang, Kasubbag Tata Pemerintahan Kabupaten Semarang Seno Wibowo, S.IP. yang banyak memberikan banyak informasi, Vega Lazuardi, Staf Tata Pemerintahan Kabupaten Semarang yang telah memberikan data – data yang dibutuhkan dalam penulisan hukum ini sekaligus memberikan informasi tambahan yang sangat dibutuhkan dalam penulisan hukum ini, Jati Trimulyanto, S.H., M.M. selaku camat Bawen periode 2006/2011 yang telah memberikan informasi yang dibutuhkan penulis, Semua pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.

Akhirnya penulis menyadari bahwa dalam penulisan hukum ini masih banyak kekurangan sebagai akibat keterbatasan waktu, wawasan, dan kemampuan saya. Oleh sebab itu saran dan kritik dari membaca sangat diharapkan demi perbaikan penulisan hukum ini.

Daftar Pustaka

Abdurrahman H. 1994. *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan*

- Umum*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Budiman, E. 2005. Peradilan Agraria (Solusi Alternatif Penuntasan Agraria). *Jurnal Hukum*. 1.
- Dokumentasi Pelaksanaan Implementasi Action Plan, Dokumen Tracer, dan Larap Jalan Lingkar Ambarawa tahun 2006.
- Ginting, D. 2011. Reformasi Hukum Tanah dalam Rangka Perlindungan Hak Atas Tanah Perorangan dan Penanam Modal dalam Bidang Agrobisnis. *Jurnal Hukum*. 18 (1).
- Harsono, B. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djembatan. Bandung.
- Hutagalung, A.S. 2002. Penyelesaian Sengketa Tanah Menurut Hukum Yang Berlaku. *Jurnal Hukum Bisnis*. 8.
- Iskandar, A.S. 2006. *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Lingkar Ambarawa Kabupaten Semarang*. Tesis. Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang.
- Kusasy, M.A. 2003. Konsep Pembatasan Hak Milik (Tahdid Al-Milkiyyah) dan Pengambilalihan Hak Milik Atas Tanah (Al-Ta'mim) Menurut Syari'at Islam. *Jurnal Al Mawarid (Jurnal Hukum Islam)*. 9.
- Laporan Monitoring Land Aquisition And Resttlemnt Action Plan Jalan Lingkar Ambarawa Kabupaten Semarang 2008
- Mudjiono, M. 2007. Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan. *Jurnal Fakultas Hukum*. 14 (3).
- Munif. 2011. Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Rakyat Atas Tanah Dalam Pembangunan (Kajian Atas Perpres No. 65 Tahun 2006). *Jurnal "Yustitia"*. 11 (1).
- Salle, A. 2004. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Total Media. Yogyakarta.
- Soekanto, S. 2005. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press. Jakarta
- Windari, R.A. 2010. Dilema Hukum Penyertifikatan Tanah Ayahan Desa di Bali (Studi Kasus Konflik Adat Tanah Ayahan Desa di Desa Adat Panglipuran). *Jurnal IKA*. 8 (2).