

**PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM DI KABUPATEN DEMAK
(STUDI KASUS PEMBANGUNAN FLY OVER DI
KECAMATAN MARANGGEN KABUPATEN DEMAK)**

TESIS



Oleh:

IIN PARLINA

NIM : 20301900141

Konsentrasi : Hukum Tata Negara

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2021**

**PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM DI KABUPATEN DEMAK
(STUDI KASUS PEMBANGUNAN FLY OVER DI
KECAMATAN MARANGGEN KABUPATEN DEMAK)**

TESIS



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2021**

**PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM DI KABUPATEN DEMAK
(STUDI KASUS PEMBANGUNAN FLY OVER DI KECAMATAN
MARANGGEN KABUPATEN DEMAK)**

TESIS


Oleh:

IIN PARLINA


NIM : 20301900141

Konsentrasi : Hukum Tata Negara

Disetujui Oleh:
Pembimbing I
Tanggal,


Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum.
NIDN: 06-1507-6202

Pembimbing II
Tanggal,


Dr. Hj. Siti Rodhiyah Dwi Istilah, S.H., M.H.
NIDN : 06-1306-6101

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Ilmu Hukum




Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum.
NIDN: 06-1507-6202

**PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM DI KABUPATEN DEMAK
(STUDI KASUS PEMBANGUNAN FLY OVER DI KECAMATAN
MARANGGEN KABUPATEN DEMAK)**

TESIS

Oleh :

IIN PARLINA

NIM : 20301900141

Konsentrasi : Hukum Tata Negara

Telah dipertahankan di depan dewan penguji

Pada Tanggal, **23 Juli 2021**

Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji

Ketua

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum

NIDN. 06.0503.6205

Anggota

Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum.

NIDN: 06-1507-6202

Anggota

Dr. Hj. Siti Rodhiah Dwi Isti'nah, S.H., M.H

NIDN. 06.2908.6301

Mengetahui

Ketua Program Magister Ilmu Hukum

Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum.

NIDN: 06-1507-6202

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Iin Parlina

NIM : 20301900141

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis yang berjudul :

Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Demak
(Studi Kasus Pembangunan Fly Over di Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak)

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 20 Desember 2021

Yang Menyatakan


Iin Parlina

UNISSULA
جامعة سلطان أبجوج الإسلامية

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Iin Parlina

NIM : 20301900141

Program Studi : Hukum Tata Negara

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi~~ dengan judul : Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Demak (Studi Kasus Pembangunan Fly Over di Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak) dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 20 Desember 2021

Yang menyatakan,


(Iin Parlina)

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

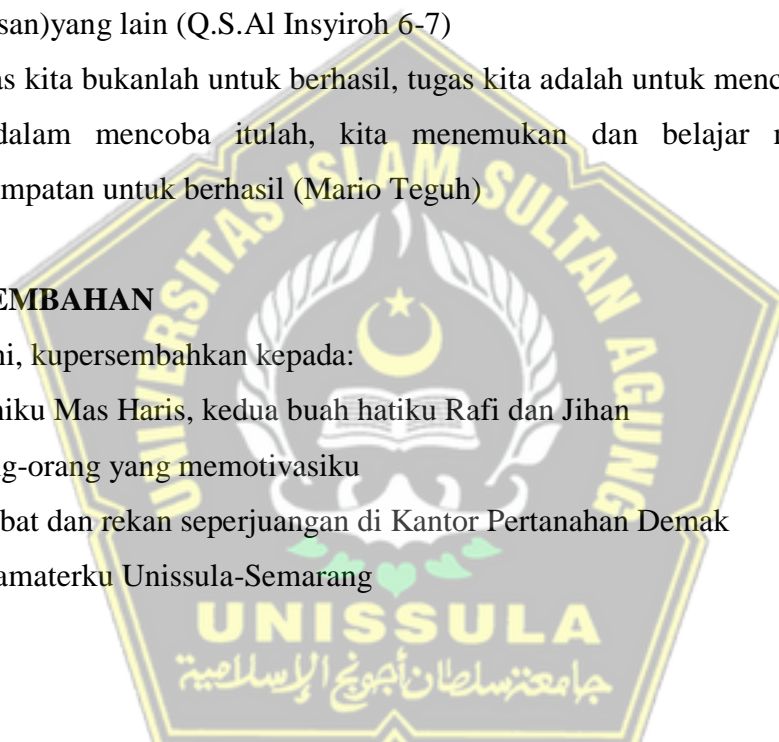
MOTTO:

1. Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari satu urusan) kerjakanlah dengan sungguh sungguh (urusan)yang lain (Q.S.Al Insyiroh 6-7)
2. Tugas kita bukanlah untuk berhasil, tugas kita adalah untuk mencoba, karena di dalam mencoba itulah, kita menemukan dan belajar membangun kesempatan untuk berhasil (Mario Teguh)

PERSEMBAHAN

Tesis ini, kupersembahkan kepada:

1. Suamiku Mas Haris, kedua buah hatiku Rafi dan Jihan
2. Orang-orang yang memotivasiku
3. Sahabat dan rekan seperjuangan di Kantor Pertanahan Demak
5. Almamaterku Unissula-Semarang



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Subhanahu Wa Ta'ala, yang telah memberikan kekuatan dan keteguhan hati untuk dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul : "Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Demak (Studi Kasus Pembangunan Fly Over di Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak)".

Dalam penyelesaian tesis ini berbagai pihak telah memberikan bimbingan, motivasi dan bantuan moril kepada penulis, penulis menyampaikan rasa terima kasih dan juga penghargaan tertinggi kepada:

1. Drs. H. Bedjo Santoso, M.T., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang,
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H.,S.E.Akt.,M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Wakil Dekan I dan Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing I sekaligus Ketua Prodi Magister Ilmu Hukum (S2) serta Dr. Siti Rodhiyah Dwi Istianah, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II sekaligus Sekretaris

Prodi Magister Ilmu Hukum (S2) yang telah memberikan bimbingan, motivasi, dan kemudahan bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini;

5. Bapak dan Ibu Dosen serta Karyawan Karyawati Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, terima kasih atas bantuannya selama ini;
6. Almarhum Bapak dan Ibu Usin Sentana, maafkan Ananda yang belum mampu membalas jerih payah pengorbanan kalian dan belum dapat berbakti sepenuhnya;
7. Haris Sulistiyo, suamiku tercinta yang telah memberikan dorongan, motivasi, dan pengorbanannya dan dengan penuh kesabaran telah mendidik anak-anak kita
8. Anak-anakku (Rafi Risyadan dan Jihan Risyafa), semoga menjadi anak anak yang sholeh dan sholehah, berbakti kepada orang tua, bangsa dan negara selalu dalam lindungan Allah SWT;
9. Teman-teman Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, yang telah membantu hingga terselesaikannya tesis ini.

Dalam penyelesaian penulisan tesis ini, penulis menyadari masih terdapat kekurangan, baik isi maupun tulisan. Penulis mohon saran dan kritik sebagai masukan untuk penelitian dan penulisan karya ilmiah di masa yang akan datang.

Akhirnya, penulis berharap tesis ini memberikan manfaat bagi kita semua terutama untuk pengembangan ilmu pertanahan.

Demak, November 2021

Iin Parlina



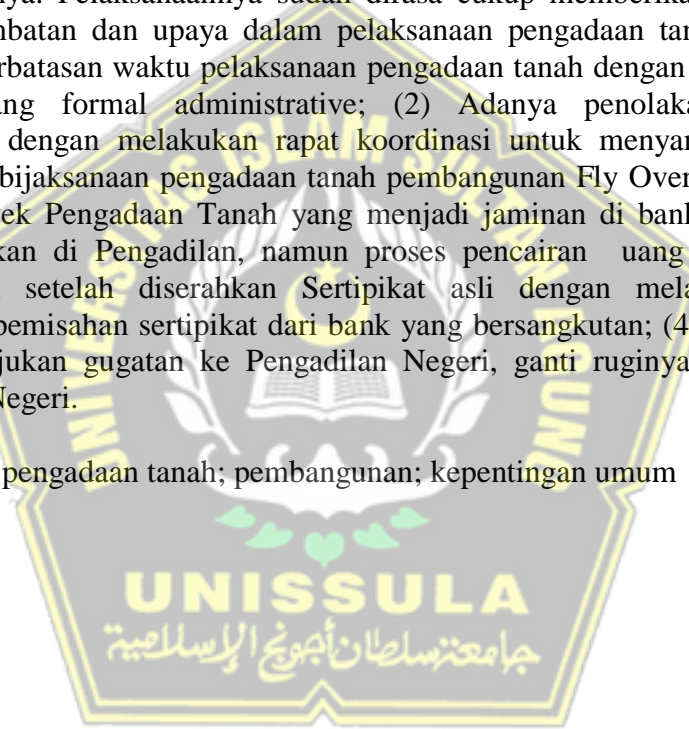
ABSTRAK

Tanah dibutuhkan oleh manusia baik secara individual, badan usaha maupun pemerintah dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional. Pengambilalihan hak atas tanah rakyat dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum merupakan konsekuensi rasional dari fungsi sosial atas tanah.

Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris yaitu penelitian yang dilakukan dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.

Pengadaan tanah untuk pembangunan Fly Over Mranggen dilaksanakan menurut tata cara yang diatur Undang Undang No. 12 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum dan peraturan pelaksanaannya. Pelaksanaannya sudah dirasa cukup memberikan perlindungan hukum. Hambatan dan upaya dalam pelaksanaan pengadaan tanah, yaitu : (1) Adanya keterbatasan waktu pelaksanaan pengadaan tanah dengan memperpendek prosedur yang formal administrative; (2) Adanya penolakan pada awal pelaksanaan dengan melakukan rapat koordinasi untuk menyamakan persepsi mengenai kebijaksanaan pengadaan tanah pembangunan Fly Over Mranggen. (3) Adanya Obyek Pengadaan Tanah yang menjadi jaminan di bank, kebijakannya tidak dititipkan di Pengadilan, namun proses pencairan uang ganti kerugian dilaksanakan setelah diserahkan Sertipikat asli dengan melampirkan surat persetujuan pemisahan sertipikat dari bank yang bersangkutan; (4) Adanya pihak yang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, ganti ruginya di titipkan ke Pengadilan Negeri.

Kata kunci: pengadaan tanah; pembangunan; kepentingan umum



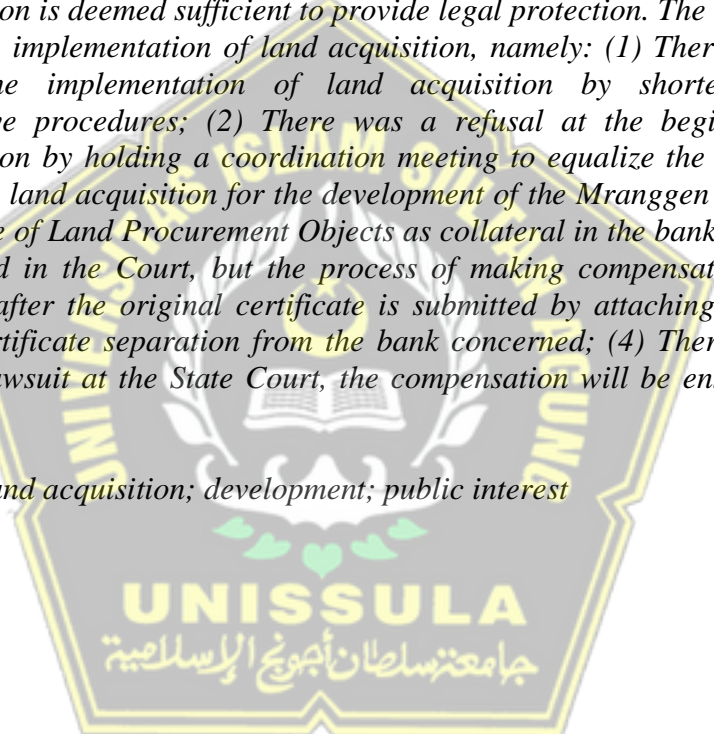
ABSTRACT

Land is needed by humans, individually, business entities and governments in order to realize national development. The takeover of people's land rights in the context of acquiring land for development in the public interest is a rational consequence of the social function of land.

This type of research is juridical empirical, namely research carried out by examining secondary data first and then continuing by conducting research on primary data in the field.

Land acquisition for the construction of the Mranggen Fly Over is carried out according to the procedure regulated by Law no. 12 of 2012 concerning Land Acquisition for Public Interest Development and its implementing regulations. Its implementation is deemed sufficient to provide legal protection. The obstacles and efforts in the implementation of land acquisition, namely: (1) There is a limited time for the implementation of land acquisition by shortening formal administrative procedures; (2) There was a refusal at the beginning of the implementation by holding a coordination meeting to equalize the perception of the policy on land acquisition for the development of the Mranggen Fly Over. (3) The existence of Land Procurement Objects as collateral in the bank, the policy is not deposited in the Court, but the process of making compensation money is carried out after the original certificate is submitted by attaching an approval letter for certificate separation from the bank concerned; (4) There are parties who file a lawsuit at the State Court, the compensation will be entrusted to the State Court.

Keywords: *land acquisition; development; public interest*



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Kerangka Teoritis.....	13
G. Metode Penelitian.....	16
H. Sistematika Isi Tesis.....	19
I. Jadwal Penelitian.....	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Hak Penguasaan Atas Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional ...	21
B. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah menurut UUPA	23
C. Dasar Hukum Pengadaan Tanah	31
D. Tata Cara Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	35
E. Tahapan Pengadaan Tanah untuk Skala Kecil	43

F. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Hukum Islam	45
---	----

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Lokasi Studi	48
1. Gambaran Umum Lokasi Pembangunan Fly Over Ganefo di Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak Mranggen	48
2. Kesesuaian dengan RT & RW	55
B. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Fly Over Ganefo di Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak)	58
1. Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan tanah	64
2. Penilaian Ganti Kerugian	70
3. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian	74
4. Pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Tanah	77
C. Hambatan-hambatan dan Upaya-upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul	82
1. Waktu Pelaksanaan Pengadaan Tanah	82
2. Partisipasi Masyarakat	84
3. Sertipikat Dijaminkan di Lembaga Keuangan	89
4. Nilai Ganti Rugi	97

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan.....	101
B. Saran.....	102

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pelaksanaan pembangunan infrastruktur/prasarana transportasi yang meliputi jalan nasional, jalan provinsi, jalan kabupaten/kota dan jalan tol, secara keseluruhan akan memerlukan tanah untuk pembangunannya. Tanah merupakan kekayaan nasional yang dibutuhkan oleh manusia baik secara individual, badan usaha maupun pemerintah dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional. Ketersediaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan sesuatu yang mendasar dan bersifat fundamental.

Sebagaimana tersebut pada Undang Undang Nomor 17 tahun 2017 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005 – 2025, pembangunan Nasional sebagai penjabaran dari tujuan dibentuknya Pemerintahan Negara Indonesia yang tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.

Negara melalui pemerintah, harus mampu menyediakan berbagai sarana dan kebutuhan hidup rakyatnya di setiap aspek kehidupan rakyatnya dalam

rangka mewujudkan kesejahteraan, dengan melaksanakan pembangunan secara merata di tingkat nasional maupun daerah yang mana telah menjadi tujuan dibentuknya Pemerintahan Negara Indonesia yang dipaparkan diatas.

C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil dengan mengutip pendapat dari R. Djokosutono mengatakan bahwa negara dapat pula diartikan sebagai suatu organisasi manusia atau kumpulan manusia yang berada di bawah suatu pemerintahan yang sama. Pemerintahan dalam hal ini sebagai alat untuk bertindak demi kepentingan rakyat mencapai tujuan organisasi negara antara lain kesejahteraan, pertahanan, keamanan, tata tertib, keadilan, kesehatan dan lain-lain.¹

Dari kutipan tersebut, disebutkan bahwa negara bertindak demi kepentingan rakyat untuk mewujudkan kesejahteraan, pertahanan, keamanan, tata tertib, keadilan, kesehatan dan lain-lain seperti menyediakan tanah untuk tempat tinggal/hunian yang layak bagi masyarakat agar masyarakat dapat tinggal dengan nyaman dan aman.

Seiring dengan jumlah penduduk yang terus bertambah dan semakin meningkatnya pembangunan, maka beragamnya kebutuhan dan kompleksitas masalah yang akan timbul. Peningkatan penggunaan tanah untuk keperluan pembangunan, tentunya akan semakin meningkat. Persoalan mendasar mengenai masalah pertanahan yaitu pada satu pihak tuntutan pembangunan akan tanah sudah sedemikian mendesak, sedangkan pada lain pihak sebagian besar warga masyarakat juga memerlukan tanah sebagai tempat pemukiman dan tempat mata pencaharian. Tanah juga merupakan kekayaan nasional yang dibutuhkan oleh manusia baik secara individual, badan usaha maupun pemerintah dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional

¹ Nomensen Sinamo, 2014, *Hukum Tata Negara Indonesia*, Edisi Revisi, Cetakan Ketiga, Jala Permata Aksara, Jakarta, hlm. 155.

Permasalahan yang kemudian muncul adalah bagaimana perolehan tanah atas kepemilikan masyarakat untuk keperluan pembangunan. Hak kepemilikan masyarakat dijamin oleh Undang Undang Dasar Republik Indonesia sebagaimana tersebut dalam pasal 28 H ayat (4) yang menyatakan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.

Pasal 6 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa Pengambilan tanah rakyat dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum merupakan konsekuensi logis dari fungsi sosial atas tanah. Kepemilikan tanah tidak berlaku mutlak, apabila negara membutuhkan tanah untuk kepentingan yang lebih luas dari sekedar kepentingan individual, maka pemilik tanah tersebut harus melepaskan hak atas tanahnya untuk kepentingan yang lebih luas tersebut. Oleh karena itu berdasarkan pasal 6 jo Pasal 18 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atas dasar fungsi sosial atas tanah dan kepentingan umum “terpaksa” mengambil tanah rakyat. Jadi, dalam hal ini negara menjamin pengakuan hak-hak atas tanah yang melekat pada pribadi maupun suatu organisasi yang berada dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan UUPA, namun ketika negara membutuhkan yang di atasnya melekat pula fungsi sosial. Fungsi sosial hak atas tanah merupakan suatu jaminan pelaksanaan pembangunan yang merata demi kepentingan umum, sebagaimana yang telah diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 Ayat (3).

Laporan Kerja Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran Bandung bekerjasama dengan Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri Tahun 1976 telah dirumuskan hasilnya mengenai fungsi sosial, yang melambungkan tentang Penguasaan oleh Negara atas tanah dan hapusnya hak milik atas tanah sebagai berikut:

1. Pertama, Fungsi sosial hak milik bertujuan untuk mencapai kesejahteraan diri sendiri dan kesejahteraan bersama. Terpelihara kelestariannya, setiap perbuatan merusak barang atau benda yang berfungsi sosial adalah perbuatan tercela yang harus diberi sanksi (Pasal 15 jo. Pasal 52 UUPA).
2. Kedua, Perwujudan fungsi sosial, yaitu untuk sementara dalam kaitannya dengan kepentingan umum, hendaknya dijaga agar kepentingan diri mereka yang ekonomis lemah mendapat perlindungan secara wajar.
3. Ketiga, Menurut Sunaryati Hartono, "Hal ini berarti bahwa (sesuai dengan pemikiran dalam Hukum Adat) Hak Milik dapat kembali menjadi Hak Ulayat Negara, apabila Hak Milik itu diterlantarkan baik karena tidak ada ahli warisnya, maupun karena tidak terurus lagi"²

Untuk merealisasikan tujuan sebagaimana disebut pada Pasal 6 UUPA, pada 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 memberikan ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Sebelum terbitnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, perolehan tanah masyarakat untuk kepentingan umum dilaksanakan melalui proses pengadaan tanah dengan tata cara sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Setelah terbitnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, tata cara pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum masih sejalan, namun ada beberapa ketentuan yang mengalami perubahan sebagaimana tersebut dalam peraturan turunannya, yaitu Peraturan

² Adrian Sutedi, 2020, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum di dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Edisi Revisi, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 98.

Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pengadaan tanah menurut artinya, mengandung 3 unsur yaitu :

1. Kegiatan untuk mendapatkan tanah, dalam rangka pemenuhan kebutuhan tanah untuk pembangunan kepentingan umum;
2. Pemberian ganti rugi kepada yang terkena kegiatan;
3. Pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lain³.

Pengadaan Tanah berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, demikian pula dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai turunan dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, pengertian pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil.

Hal yang sangat penting, pada kegiatan pengadaan tanah, yaitu proses pemberian ganti rugi, tanpa ganti rugi, pembangunan akan terhambat. Ganti kerugian menurut Undang-undang No. 2 Tahun 2012 dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 adalah ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Selain ganti rugi yang bersifat fisik (tanahnya), diperhitungkan juga kerugian yang bersifat non fisik, yang meliputi hilangnya pekerjaan, bidang usaha, sumber penghasilan, dan sumber pendapatan lain yang berdampak terhadap penurunan tingkat

³ Mudakir, Iskandarsyah., 2020, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Edisi Kelima, Jala Permata Aksara, Jakarta.

kesejahteraan seseorang. Selanjutnya pada pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 menegaskan bahwa pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

1. Uang
2. Tanah pengganti
3. Permukiman kembali
4. Kepemilikan saham, atau
5. Bentuk izin yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Pada kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, mekanisme atau tahapan yang harus dilakukan, yaitu penetapan lokasi pembangunan, pembentukan panitia pengadaan tanah, sosialisasi, identifikasi dan inventarisasi, pembentukan lembaga/tim penilai tanah, penilaian harga tanah, musyawarah, pembayaran ganti rugi dan penitipan ganti rugi, serta pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Sebagai langkah awal, setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan yang kemudian membentuk panitia pengadaan tanah untuk melaksanakan pengadaan tanahnya.

Selanjutnya, hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, wajib diumumkan di Kantor Desa/ Kelurahan, Kantor Kecamatan dan tempat pengadaan tanah selama waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja. Sedangkan pihak yang berhak dapat

mengajukan keberatan kepada lembaga pertanahan dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkannya hasil inventarisasi dan identifikasi. Apabila terdapat keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi, dilakukan verifikasi dan perbaikan paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi. Pengumuman yang sudah terverifikasi dan sudah dilakukan perbaikan, akan menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian.

Meskipun sudah cukup reperestatif untuk dilaksanakan, tetapi dalam pelaksanaannya muncul kendala –kendala sehingga perlu adanya mekanisme pengadaan tanah yang perlu didukung oleh peraturan perundang-undangan dan sumber daya manusia sebagai pelaksana yang memadai. Hal ini tentunya sangat penting bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam rangka mendukung pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan investasi. Hal tersebut juga tampak pada pengadaan tanah untuk pembangunan Fly Over Ganefo Mranggen pada tahun 2019 yang dilaksanakan untuk meningkatkan aksesibilitas dan kapasitas jalan dengan kepadatan tinggi di ruas jalan Semarang-Godong.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, permasalahan yang akan diteliti penulis adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Fly Over Ganefo Mranggen?

2. Hambatan hambatan apa yang timbul dan dan upaya-upaya untuk mengatasi hambatan hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Fly Over Ganefo Mranggen?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian :

- a. Untuk Mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Fly Over Ganefo Mranggen.
- b. Untuk Mengetahui dan menganalisis apa sajakah Hambatan hambatan yang timbul dan dan upaya-upaya untuk mengatasi hambatan hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Fly Over Ganefo Mranggen.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan Penelitian

- a. Kegunaan Teoritis
Memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan ilmu di bidang pertanahan
- b. Kegunaan Praktis
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan masukan mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bagi praktisi hukum, Kantor Pertanahan dan masyarakat umum.

E. Kerangka Konseptual

Dalam penulisan ini, penulis menggunakan kerangka konseptual sebagai berikut :`

1. Pengadaan Tanah

Pengadaan Tanah berdasarkan pasal 1 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, demikian pula dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai turunan dari Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, pengertian pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil.

Pengadaan tanah adalah perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada diantara pemegang hak dan tanahnya, yang diperlukan dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dengan pihak yang memerlukan tanah⁴

2. Pembangunan

Pembangunan adalah proses perubahan yang dilakukan melalui upaya-upaya secara sadar dan terencana kearah yang lebih baik.⁵

Secara umum, kita dapat memberikan makna tentang pembangunan sebagai suatu proses perencanaan yang dilakukan oleh perencana pembangunan untuk membuat perubahan sebagai proses peningkatan

⁴ Boedi Harsono, Hukum Agraria, 2009, *Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*, Jakarta, Djambatan, hal. 7

⁵ <http://repository.uin-suska.ac.id/4378/3/BAB%202.pdf> diakses tgl 2 juni 2021

kesejahteraan bagi masyarakat. Konseptualisasi pembangunan merupakan proses perbaikan yang berkesinambungan pada suatu masyarakat menuju kehidupan yang lebih baik yang lebih sejahtera⁶

3. Kepentingan umum.

Kepentingan umum berdasarkan pasal 1 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat. Demikian pula dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai turunan dari Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, pengertian Kepentingan Umum tanah adalah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dan digunakan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah dalam rangka melaksanakan amanat UUD 1945, yaitu mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, karena Pemerintah mempunyai tanggung jawab yang sangat besar terhadap masyarakat, bangsa dan Negara. Oleh itu pembangunan untuk kepentingan adalah pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah. Sedangkan pembangunan sarana umum yang dilakukan oleh swasta (badan hukum swasta) bukan termasuk kategori pembangunan untuk kepentingan umum, orientasinya adalah untuk bisnis atau mencari keuntungan.⁷

Dalam Pasal 10 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012, kriteria kepentingan umum adalah pembangunan :

⁶<https://www.pustaka.ut.ac.id/lib/wp-content/uploads/pdfmk/IPEM4542-M1.pdf> diakses tgl. 19 September 2021

⁷ H.M. Arba, 2019, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Cetakan Pertama*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 23.

- a. Pertanahan dan keamanan nasional;
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;
- c. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembangunan air da sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. Fasilitas keselamatan umum;
- k. Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. Cagar alam dan cagar budaya;
- n. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/Desa;
- o. Penataan pemukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. Prasarana pendidikan atau sekolah;
- q. Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah dan;
- r. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Kriteria kepentingan umum berdasarkan Pasal 10 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 diubah berdasarkan Pasal 123 Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja diperluas sehingga menjadi :

- s. Kawasan Industri Hulu dan Hilir Minyak dan Gas yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- t. Kawasan Ekonomi Khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- u. Kawasan Industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- v. Kawasan Pariwisata yang diprakarsai dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- w. Kawasan Ketahanan Pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah dan
- x. Kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah

4. Fly Over

Fly over atau jalan layang adalah jalan yang dibangun tidak sebidang melayang untuk menghindari daerah / kawasan yang selalu terdapat

permasalahan kemacetan lalu lintas atau melewati persilangan kereta api untuk meningkatkan keselamatan lalu lintas dan efisiensi, mengatasi hambatan karena konflik dipersimpangan, melalui kawasan kumuh yang sulit ataupun melalui daerah yang berawa.⁸

F. Kerangka Teoritis

1. Teori Keadilan Hukum

a. Teori Keadilan Aritoteles

Keadilan menurut **Aristoteles**, dibedakan menjadi keadilan distributif dan keadilan komutatif. Keadilan distributif mengacu kepada pembagian barang dan jasa kepada setiap orang sesuai dengan kedudukannya dalam masyarakat, dan perlakuan yang sama terhadap kesederajatan dihadapan hukum (*equality before the law*). Keadilan komutatif mengacu kepada penentuan hak yang adil diantara beberapa manusia pribadi yang setara.

Aristoteles mengungkapkan keadilan dengan ungkapan “ untuk hal-hal yang sama diperlakukan secara sama, dan yang tidak sama juga diperlakukan tidak sama, secara proporsional” (*justice consists in treating equals equally and unequals unequally, in proportion to their inequality*).⁹

b. Teori Keadilan John Rawls

Dua prinsip keadilan **John Rawls** yang merupakan solusi bagi problem utama keadilan yaitu: *Pertama*, Prinsip kebebasan yang sama sebesar-besarnya (*principle of greatest equal liberty*). Prinsip ini mencakup, yaitu: (a) kebebasan untuk berperan serta dalam kehidupan politik (hak-hak bersuara, hak mencalonkain diri dalam pemilihan); (b) kebebasan berbicara (termasuk kebebasan pers); (c) kebebasan berkeyakinan (termasuk keyakinan beragama); (d) kebebasan menjadi diri sendiri (person); dan (e) hak untuk mempertahankan milik pribadi. Prinsip *keduanya* terdiri dari 2 (dua) bagian, yaitu prinsip perbedaan (*the difference principle*) dan prinsip persamaan yang adil atas kesempatan (*the principle of fair equality of opportunity*). Inti

⁸ <http://repositori.unsil.ac.id/986/5/BAB%202.pdf> diakses tgl 2 Juni 2021

⁹ <https://info-hukum.com/2019/04/20/teori-keadilan/> diakses 2 Juni 2021

prinsip pertama adalah perbedaan sosial dan ekonomis harus diatur agar memberikan manfaat yang paling besar bagi mereka yang paling kurang beruntung. Istilah perbedaan sosio-ekonomis dalam prinsip perbedaan menuju pada ketidaksamaan dalam prospek seorang untuk mendapatkan unsur pokok kesejahteraan, pendapatan dan otoritas. Sedang istilah yang paling kurang beruntung (paling kurang diuntungkan) menunjuk pada mereka yang paling kurang mempunyai peluang untuk mencapai prospek kesejahteraan, pendapatan dan otoritas.¹⁰

2. Teori Kepastian Hukum

Secara normatif kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas berarti tidak menimbulkan keragu ragan (multi-tafsir) dan logis berarti sistem norma dengan norma lain tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk konsestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan yang sifatnya subyektif.

Dalam penegakan hukum, setiap orang selalu mengharapkan dapat hukum dapat ditetapkan dalam peristiwa konkrit, dengan kata lain bahwa peristiwa tersebut tidak boleh menyimpang dan harus ditetapkan sesuai dengan hukum yang ada (berlaku), yang pada akhirnya nanti kepastian hukum dapat diwujudkan.

Pentingnya kepastian hukum sesuai dengan yang terdapat pada pasal 28 D ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 perubahan ketiga bahwa "setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum". Prinsip

¹⁰ <https://info-hukum.com/2019/04/20/teori-keadilan/> diakses 2 Juni 2021

kepastian hukum secara jelas telah diamanatkan oleh konstitusi dan wajib hukumnya untuk diterapkan pada setiap perumusan peraturan perundang-undangan¹¹.

3. Teori Pembangunan

Hukum dalam masyarakat Indonesia yang sedang membangun belum dapat menjamin kepastian dan ketertiban. Menurut Mochtar Kusumaatmadja, hukum diharapkan berfungsi sebagai sarana pembaharuan masyarakat/"law as a tool of social engineering" .

Anggapan lain yang terkandung dalam konsepsi hukum sebagai sarana pembaharuan adalah bahwa hukum dalam arti kaidah atau peraturan hukum memang bisa berfungsi sebagai alat (pengatur) atau sarana pembangunan dalam arti penyalur arah kegiatan manusia ke arah yang dikehendaki oleh pembangunan dan pembaharuan.¹²

Pandangan yang kolot tentang hukum yang menitikberatkan fungsi pemeliharaan ketertiban dalam arti statis, dan menekankan sifat konservatif dari hukum, menganggap bana hukum tidak dapat memainkan suatu peran yang berarti dalam proses pembaharuan."¹³

4. Keadilan Dalam Perspektif Islam

Islam memerintahkan kepada setiap manusia untuk berbuat adil atau menegakkan keadilan pada setiap tindakan perbuatan yang dilakukan, seperti tersebut dalam QS An-Nisaa ayat 58 yang artinya sesungguhnya Allah menyuruhmu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya dan menyuruh kamu apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberikan pengajaran yang sebaik baiknya kepadamu. Sesungguhnya

¹¹ Muliawan, Widya, Jarot, 2016, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Buku Litera, Yogyakarta hal 19-20

¹² Mochtar Kusumaatmadja, 2002, *Konsep-konsep Hukum Dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis)*, PT. Alumni, Bandung, hal 13

¹³ Mochtar Kusumaatmadja, 2002, *Konsep-konsep Hukum Dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis)*, PT. Alumni, Bandung, hal 14

Allah Maha mendengar dan Maha melihat. Keadilan merupakan hal penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara.

Keadilan pada hakikatnya adalah memperlakukan seseorang atau orang lain sesuai haknya atas kewajiban yang telah dilakukan. Tentang keadilan Allah SWT berfirman dalam QS Al-Maidah ayat 8 yang artinya hai orang-orang yang beriman hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) Karena Allah, menjadi saksi dengan adil. dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap sesuatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. berlaku adillah, Karena adil itu lebih dekat kepada takwa. dan bertakwalah kepada Allah, Sesungguhnya Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan. Jika keadilan disandingkan dengan supremasi hukum, maka keduanya ibarat dua sisi mata uang yang tidak terpisahkan. Keadilan akan terwujud jika didukung dengan tegaknya supremasi hukum. Begitu pula, keadilan akan terpuruk jika supremasi hukum tidak ditegakkan. Islam mengajarkan agar keadilan dapat diejawantahkan dalam setiap waktu dan kesempatan. Tegaknya keadilan akan melahirkan konsekuensi logis berupa terciptanya sebuah tatanan masyarakat yang harmonis.¹⁴

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris. Menurut Abdul Kadir Muhamad, penelitian yuridis empiris adalah : “penelitian yang dilakukan dengan meneliti data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian data primer di lapangan”.¹⁵

Dalam penelitian yuridis, hukum dilihat sebagai norma atau das sollen, karena penelitian yuridis merupakan suatu pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁶

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif analisis, karena hanya menggambarkan obyek yang menjadi

¹⁴ <http://jurnaltarbiyah.uinsu.ac.id/index.php/tazkiya/article/view/141/0> diakses tanggal 27 September 2021

¹⁵ Abdul Kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya, hal 134

¹⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, hal 20

permasalahan yang kemudian menganalisa dan akhirnya ditarik kesimpulan dari hasil penelitian tersebut. Dikatakan deskriptif karena dari penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran yang jelas, rinci, dan sistematis, sedangkan dikatakan analisis karena data yang diperoleh dari penelitian lapangan dan kepustakaan akan dianalisa untuk memecahkan terhadap permasalahan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

3. Jenis dan Sumber Data

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder

a. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh langsung dari objek penelitian, misalnya observasi, wawancara, kuisioner dan sample. Dalam penelitian ini, data primer diperoleh secara langsung dari Pelaksana Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Demak melalui wawancara langsung berkaitan masalah yang sedang diteliti.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka melalui studi kepustakaan, dan data ini juga diperoleh dari instansi/lembaga yang berkaitan dengan tujuan penelitian ini¹⁷.

Data sekunder ini mencakup:

¹⁷ Soeratno dan Lincoln Arsyad, 2003, *Metodologi Penelitian Untuk Ekonomi Dan Bisnis*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta, h. 173.

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- c. Undang Undang Nomor 17 tahun 2017 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005 – 2025
- d. Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- e. Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku buku para sarjana, rancangan undang undang, hasil penelitian, jurnal dan makalah.

3) Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti Kamus Hukum, Kamus Bahasa Indonesia, Ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan data dilakukan dengan cara antara lain:

a. Studi lapangan

Dalam penelitian lapangan, teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara melalui wawancara langsung dengan Pelaksana Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Demak sebagai pihak yang bertanggungjawab dan terkait langsung dengan pengadaan tanah untuk pembangunan di Kabupaten Demak.

b. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan dengan mencari buku-buku yang terkait dengan penelitian. Alat pengumpul data yang digunakan dalam studi kepustakaan meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

5. Analisis Bahan Hukum

Sesuai data yang telah diperoleh selama melakukan penelitian dengan jalan wawancara dan membaca buku-buku perpustakaan kemudian dilakukan dianalisis.

Analisis yang dipergunakan dalam tesis ini adalah analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang diperoleh dari penelitian kepustakaan atau dinyatakan oleh narasumber secara tertulis maupun lisan dan perilakunya, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh¹⁸.

H. Sistematika Isi Tesis

Penelitian ini disusun dengan sistematika sebagai berikut :

¹⁸ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal 250.

Bab I, Pendahuluan, yang berisi uraian tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Kegunaan Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teoritis, Metode Penelitian, dan Sistematika Isi Tesis.

Bab II, Tinjauan Pustaka, yang berisis kajian umum tentang tujuan negara, kajian umum tentang pembangunan, kajian umum tentang pertanahan, kajian umum tentang pertanahan dalam perspektif Islam.

Bab III, Hasil Penelitian, yang berisi pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, hambatan-hambatan dan Upaya-upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul.

Bab IV, Penutup, yang berisi kesimpulan dari penelitian yang dilengkapi dengan saran-saran sebagai masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

I. Jadual Penelitian

Jadual penelitian ini adalah sebagai berikut

No.	Kegiatan	Bulan
1.	Pengajuan usulan penelitian	Juni 2021
2.	Bimbingan pembuatan usulan/proposal penelitian	Juni 2021
3.	Ujian usulan/proposal penelitian	Juni 2021
4.	Penelitian dan penulisan tesis beserta bimbingannya	September 2021
5.	Ujian Tesis	November 2021
6.	Perbaikan dan Penggandaan	Desember 2021

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Penguasaan Atas Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional

Hak menguasai tanah oleh negara bersumber dari kekuasaan yang melekat pada negara, yang tercermin dalam ketentuan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Selanjutnya dalam penjelasan pasal ini dinyatakan bahwa "bumi dan air, dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat, sebab itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat."

Peraturan yang menjabarkan lebih jauh dan secara jelas dan cukup terinci Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ini adalah UUPA yang pada Pasal 2 ayat (1) menyatakan bahwa "Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat." Lebih lanjut pada Pasal 2 ayat (2) dinyatakan bahwa: "hak menguasai dari negara memberi wewenang kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa menentukan dan mengatur

hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Selanjutnya pada Pasal 2 ayat (3) disebutkan bahwa wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.¹⁹

Mengenai pengertian “dikuasai” dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA tersebut, penjelasan umum ini menegaskan bahwa perkataan “dikuasai” bukanlah berarti “dimiliki”, tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia itu pada tingkatan yang tertinggi untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya; menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bumi, air dan ruang angkasa itu); menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, yuridis, beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, sebagaimana pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dan tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Terdapat penguasaan yuridis, yang memberi kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik dan pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, sebagaimana seseorang yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain. Dalam hal secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah. Terdapat juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, misalnya kreditor (bank) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan

¹⁹ Djoni Sumardi Gozali, 2018, *Hukum Pengadaan Tanah*, UII Press, Yogyakarta, h. 42-43.

agunan (jaminan), tetapi secara fisik penguasaannya tetap ada pada pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat. Penguasaan yuridis mempunyai aspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA²⁰

Boedi Harsono secara sistematis mengemukakan bahwa tata susunan yang sekaligus menunjukkan hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional sebagaimana yang diatur dalam UUPA adalah sebagai berikut:

- a. Hak Bangsa Indonesia, yang merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, dan meliputi semua tanah di wilayah Republik Indonesia. Dalam Hak Bangsa ini telah menjelma hak-hak masyarakat hukum adat, yang dikenal dengan sebutan yuridis Hak Ulayat.
- b. Hak menguasai (dari) Negara Republik Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan yang tertinggi Bangsa Indonesia, yang bertugas mengatur dan memimpin penggunaan tanah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
- c. Hak-hak perorangan, yang terdiri atas :
 - 1) Hak-hak atas tanah, yaitu hak-hak yang memberi kewenangan untuk menggunakan atau mengusahakan tanah yang bersangkutan.
 - 2) Hak jaminan atas tanah, yaitu hak yang ada pada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tanah tertentu yang ditunjuk sebagai jaminannya, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain, jika terjadi cedera janji pada pihak debitur.²¹

B. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah menurut UUPA

Dalam Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal (2) ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah adalah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Pasal 4 ayat (2) menyatakan: hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan.

²⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Konprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012 h. 73

²¹ Djoni Sumardi Gozali, 2018, *Hukum Pengadaan Tanah*, UII Press, Yogyakarta, h. 44.

Demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Pasal 9 ayat (2) menyatakan: Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapatkan manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.²²

Boedi Harsono mengatakan bahwa dalam sistem Hukum Tanah Nasional kita semua hak atas tanah, secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa. Yang bersumber langsung dari Hak Bangsa disebut Hak-hak atas tanah yang primer: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai (yang diberikan oleh negara), dan Hak Pengelolaan. Sedangkan hak-hak atas tanah yang diberikan oleh mereka yang mempunyai tanah dengan hak-hak yang primer disebut Hak hak atas tanah yang sekunder: misalnya Hak Sewa, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, serta Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan yang tidak diberikan oleh negara.²³

1. Hak- hak atas tanah Primer, yaitu hak atas tanah yang bersumber langsung dari Hak Bangsa.
 - a. Hak Milik

Hak Milik adalah hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh yang bisa dimiliki turun temurun tanpa ada batas waktu berakhirnya. Bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM). Kepemilikan Sertipikat Hak Milik tidak dibatasi dengan batasan waktu seperti Hak Guna Bangunan. Sertipikat hak milik merupakan bukti kuat terhadap kepemilikan tanah. Apabila suatu saat terjadi masalah kepemilikan,

²² Ibid, h. 45

²³ Ibid, h.44

maka nama yang tercantum didalam SHM merupakan pemilik yang sah berdasarkan hukum.

Sertipikat Hak Milik (SHM) dapat menjadi alat yang kuat untuk transaksi jual beli, dan juga jaminan kredit. Selain itu hak milik ini juga dapat dilekatkan diatasnya hak-hak sekunder yang lebih rendah seperti HGB, HGU, Hak Pakai, Hak Sewa dan Hak Numpang karang.²⁴

Hak Milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan pasal 27 UUPA. Menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA yang menyebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Mengenai pengertian turun-temurun, terkuat, dan terpenuh, Urip Santoso menyatakan bahwa :²⁵

- 1) Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.
- 2) Terkuat artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu. mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus.
- 3) Terpenuh artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak

²⁴<https://omtanah.com/2016/03/18/jenis-jenis-hak-atas-tanah-di-indonesia/> diakses tgl. 12 Maret 2021

²⁵Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Konprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012 1.82-93

berdiri pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Pemberian sifat terkuat dan terpenuh tidak berarti bahwa itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli. Sifat yang demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak.

Makna kata-kata terkuat dan terpenuh maksudnya adalah untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan hak pakai, dan lain-lain, dengan maksud menunjukkan bahwa hak-hak atas tanah, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh.²⁶

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 28-34 Undang Undang Pokok Agraria. Menurut ketentuan Pasal 28 ayat (1) yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.

Dengan demikian objek Hak Guna Usaha adalah tanah yang digunakan dalam bidang pertanian, perikanan, dan peternakan. Kemudian Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai (selanjutnya disingkat PP 40/1996) menambah objek Hak Guna Usaha bidang perkebunan.²⁷

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 menyebutkan bahwa subyek hukum dari Hak Guna Usaha adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 19). Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha meliputi Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan (Pasal 21).

²⁶ Ibid, h .46

²⁷ Ibid, h.46

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35-40 Undang Undang Pokok Agraria. Pengertian Hak Guna Bangunan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 35 Undang Undang Pokok Agraria adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk waktu paling lama 20 tahun.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 menyebutkan bahwa subyek hukum dari Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 34). Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan meliputi Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik (Pasal 36).

d. Hak Pakai

Hak Pakai diatur dalam Pasal 41-43 Undang Undang Pokok Agraria . Menurut Pasal 41 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 menyebutkan bahwa Hak Pakai terdiri atas Hak Pakai dengan jangka waktu dan hak pakai selama dipergunakan (Pasal 49 ayat 1). Hak Pakai dengan jangka waktu diberikan kepada Warga Negara Indonesia, Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dan orang asing (Pasal 49 ayat 2). Hak Pakai selama dipergunakan diberikan kepada Instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Pemerintah Desa dan Perwakilan Negara Asing dan Perwakilan Badan Internasional (Pasal 49 ayat 3).

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai dengan jangka waktu meliputi Tanah Negara, Tanah Hak Milik dan Tanah Hak Pengelolaan (Pasal 51 ayat 1). Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai selama dipergunakan meliputi Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan (Pasal 51 ayat 2).

e. Hak Pengelolaan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 menyebutkan bahwa Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan (Pasal 1 point 3). Hak Pengelolaan dapat berasal dari Tanah Negara dan Tanah Ulayat (Pasal 4). Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara diberikan kepada:

a. Instansi Pemerintah Pusat;

- b. Pemerintah Daerah;
- c. Badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah;
- d. Badan hukum milik negara/badan hukum daerah;
- e. Badan Bank Tanah; atau
- f. Badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat (Pasal 5 ayat 1).

Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Ulayat ditetapkan kepada masyarakat hukum adat (Pasal 5 ayat 2). Hak Pengelolaan di atas Tanah Negara diberikan sepanjang tugas pokok dan fungsinya langsung berhubungan dengan pengelolaan tanah (Pasal 6).

2. Hak-hak atas tanah yang sekunder, yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh mereka yang mempunyai tanah dengan hak-hak yang primer, misalnya Hak Sewa, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, serta Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan yang tidak diberikan oleh negara.
3. Wakaf

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 menyebutkan bahwa Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah (Pasal I angka 1).

Wakaf tanah hak milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA, yaitu perwakafan tanah milik yang dilindungi dan diatur dengan Peraturan

Pemerintah. Hak atas Tanah yang telah diwakafkan hapus, sejak tanggal Ikrar Wakaf dan statusnya menjadi benda wakaf (Pasal 2 ayat 1). Tanah yang diwakafkan dapat berupa (Pasal 3) :

- a. Hak Milik atau Tanah Milik Adat yang belum terdaftar;
- b. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik;
- c. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun; dan
- d. Tanah Negara

Tata cara pendaftaran wakaf diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017. Pengelolaan wakaf diatur di dalam Undang Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf dan peraturan pelaksanaannya.

4. Hak Tanggungan

Pasal I angka 1 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Hak Tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional. Hak Tanggungan menurut UUPA dapat dibebankan kepada Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 133), dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39). Menurut Pasal 51 UUPA, Hak Tanggungan

lebih lanjut diatur dengan undang-undang. Undang undang yang dimaksudkan di sini adalah Undang-undang (UU) No 4 tahun 1996²⁸

C. Dasar Hukum Pengadaan Tanah

Landasan yuridis yang digunakan dalam pengadaan tanah sebelum berlakunya Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 tentang ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah. Dalam Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 dikenal istilah pembebasan tanah yang berarti melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 butir 2 Keppres Nomor 55 Tahun 1993. Setelah berlakunya Keppres Nomor 55 Tahun 1993 istilah pembebasan tanah berubah menjadi pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah.

Keppres Nomor 55 Tahun 1993 merupakan penyempurnaan dari peraturan sebelumnya yaitu Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 yang memiliki kekurangan atau kelemahan khususnya dalam hal pihak-pihak yang boleh melakukan pembebasan tanah, dasar perhitungan ganti rugi yang didasarkan pada harga dasar, tidak adanya penyelesaian akhir apabila terjadi sengketa dalam pembebasan tanah, khususnya mengenai tidak tercapainya kesepakatan tentang pemberian ganti rugi.

²⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Konfrehensif*, Kencana, Jakarta, 2012 h. 83

Keppres Nomor 55 Tahun 1993 sama dengan Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 sebagai dasar hukum formal dalam pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang pada waktu berlakunya Permendagri Nomor 15 tahun 1975 disebut pembebasan tanah. Dengan berjalannya waktu, Keppres Nomor 55 tahun 1993 kemudian digantikan dengan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 dan perubahan pertama Perpres Nomor 40 Tahun 2014 dan perubahan kedua Perpres Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum sebagai peraturan turunan dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Salah satu tujuan hukum tanah nasional adalah untuk meminimalisir potensi konflik yang timbul dalam implementasi pengadaan tanah dengan memperhatikan Pokok-pokok pengadaan Tanah sebagai berikut :

1. Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum.
2. Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya pendanaan untuk Kepentingan Umum.
3. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan oleh Pemerintah.
4. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan tanahnya selanjutnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

5. Dalam hal Instansi yang memerlukan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum adalah Badan Usaha Milik Negara, tanahnya menjadi milik Badan Usaha Milik Negara.
6. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
 - c. Rencana Strategis; dan
 - d. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.
7. Pengadaan Tanah diselenggarakan berdasarkan perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan.
8. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
9. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.

Pokok-pokok tersebut diatas menjadi dasar diterbitkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum .

Dalam rangka mempermudah investasi di Indonesia, diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagai turunan Undang Undang Cipta Kerja. Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 memperluas instrumen pengadaan tanah untuk kepentingan umum

terhadap Kawasan Industri Hulu dan Hilir Minyak dan Gas yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, dan Badan Usaha Milik Daerah. Kawasan Ekonomi Khusus, industri, pariwisata, ketahanan pangan dan/atau pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 diperjelas atas peran Kementerian Agraria dan Tata Ruang dalam pembuatan perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Ps. 14). Konsultasi Publik terkait Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum juga diubah dengan kewajiban untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana dari Pengelola dan Pengguna dari Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah, yang sebelumnya hanya melibatkan pihak yang berhak. Konsultasi ini dilaksanakan dengan masyarakat yang terdampak di tempat rencana pembangunan. Dalam hal pihak yang berhak, Pengelola dan Pengguna dari Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah tidak hadir setelah 3 (tiga) kali diundang secara patut tidak hadir, maka pihak tersebut dianggap menyetujui.

Undang Undang Cipta Kerja mengatur bahwa terhadap tanah dengan luas tidak lebih dari 5 (lima) hektar, konsultasi publik dapat dilakukan secara langsung antara instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak dengan penetapan lokasi hanya dilakukan oleh bupati/wali kota. Pasal 34 Undang Undang Cipta Kerja juga mengubah ketentuan mengenai Nilai Ganti Kerugian. Saat ini, besaran ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai,

yang bersifat final dan mengikat. Terkait dengan ganti kerugian, Undang-undang Cipta Kerja juga memperkuat peran lembaga konsinyasi (penitipan) Pengadilan sehingga proses pembayaran ganti kerugian menjadi lebih jelas dan mudah. Dengan diterapkannya perubahan-perubahan terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini, maka proses pembangunan infrastruktur diharapkan menjadi lebih mudah dan memberi manfaat bagi seluruh *stakeholder* dalam proses pembangunan infrastruktur.

D. Tata Cara Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang dilaksanakan menurut tata cara yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya, sebagai berikut:

1. Perencanaan;

Pasal 15 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan

Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, yang disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan

peraturan perundang-undangan. Dokumen perencanaan ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah dan diserahkan kepada Pemerintah Provinsi, paling sedikit memuat:

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
- c. Letak tanah;
- d. Luas tanah yang dibutuhkan;
- e. Gambaran umum status tanah;
- f. Perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- h. Perkiraan nilai tanah; dan
- i. Rencana penganggaran

2. Persiapan

Pasal 16 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah melaksanakan:

- a. Pemberitahuan rencana pembangunan, disampaikan kepada masyarakat di rencana lokasi pembangunan untuk kepentingan umum secara langsung maupun tidak langsung
- b. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan yang meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan

Tanah. Waktu peaksanaan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan merupakan data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

- c. Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak. Pelaksanaannya di tempat rencana lokasi pembangunan atau di tempat lain sesuai dengan kesepakatan. Pelibatan pihak yang berhak dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh pihak yang berhak atas lokasi rencana pembangunan. Hasil kesepakatan dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Atas dasar kesepakatan tersebut, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur. Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah. Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja, apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja. Apabila dalam Konsultasi Publik rencana pembangunan terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, maka dilaksanakan Konsultasi Publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Apabila dalam konsultasi publik ulang masih terdapat pihak yang

keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan dimaksud kepada gubernur setempat. Gubernur membentuk tim untuk melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan. Berdasarkan hasil kajian tim yang berupa rekomendasi, Gubernur mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan. Dalam hal ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan, Gubernur menetapkan lokasi pembangunan. Dalam hal diterimanya keberatan atas rencana lokasi pembangunan, Gubernur memberitahukan kepada Instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain. Apabila pihak yang berhak keberatan terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi. Penetapan lokasi pembangunan diberikan dalam jangka waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun

3. Pelaksanaan

Pasal 27 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan. Surat Permohonan Pelaksanaan Pengadaan Tanah dari Instansi yang

memerlukan tanah yang ditujukan kepada lembaga pertanahan dilampiri dengan :

1. Dokumen Perencanaan dan Dukomen Teknis Pendukung (Studi Larap, AMDAL, RKL, UPL dll);
2. Berita Acara Sosialisasi;
3. Berita Acara Konsultasi Publik;
4. Keputusan Gubernur/Bupati/Walikota tentang Penetapan Lokasi;
5. Pengumuman Penetapan Lokasi;
6. Berita Acara Pengumuman Penetapan Lokasi;

Kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah, meliputi:

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, yang meliputi :
 - 1) Pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi dan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah;
 - 2) Pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

Hasil inventarisasi dan identifikasi wajib diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan dan tempat pengadaan tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja. Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada lembaga pertanahan dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkannya hasil inventarisasi dan identifikasi. Dalam hal terdapat keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi, dilakukan verifikasi dan perbaikan paling lama 14

(empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi. Hasil pengumuman yang sudah terverifikasi dan sudah dilakukan perbaikan, selanjutnya menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian.

b. Penilaian Ganti Kerugian;

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa Kantor Pertanahan setempat, menetapkan dan mengumumkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah. Berdasarkan Pasal 33 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012, Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- 1) tanah;
- 2) ruang atas tanah dan bawah tanah;
- 3) bangunan;
- 4) tanaman;
- 5) benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- 6) kerugian lain yang dapat dinilai.

c. Musyawarah penetapan Ganti Kerugian;

Berdasarkan Pasa 37 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012, lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak

hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

d. Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak. Berdasarkan Pasal 36 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Pemberian Ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk :

- 1) uang;
- 2) tanah pengganti;
- 3) permukiman kembali;
- 4) kepemilikan saham; atau
- 5) bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak.

e. Pelepasan Tanah Instansi.

Berdasarkan Pasal 45 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012, Pelepasan Obyek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang

milik negara/daerah. Pelepasan Obyek Pengadaan Tanah Instansi tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali (Pasal 46) :

- a) Obyek pengadaan tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan. ganti kerugian diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.
- b) Obyek pengadaan tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah. Ganti kerugian diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.
- c) Obyek pengadaan tanah kas desa. Ganti kerugian diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.

4. Penyerahan hasil.

Berdasarkan Pasal 48 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:

- a. Pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak telah dilaksanakan; dan/atau
- b. Pemberian ganti kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri.

Penyerahan hasil pengadaan tanah dilakukan dengan berita acara untuk selanjutnya dipergunakan oleh instansi yang memerlukan tanah guna pendaftaran/pensertipikatan.

E. Tahapan Pengadaan Tanah untuk Skala Kecil

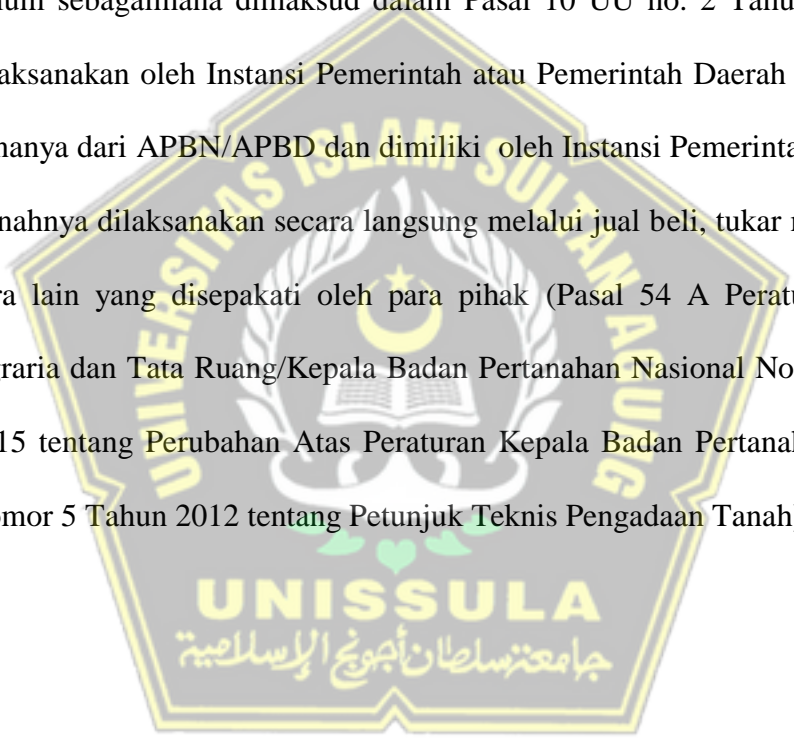
Pengadaan tanah skala kecil adalah kegiatan pengadaan tanah yang dilakukan di lahan yang luasnya tidak lebih dari 5 hektar. Berdasarkan Pasal 121 Perpres Nomor 148 Tahun 2015 tentang perubahan keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, mengenai pengadaan tanah untuk skala kecil diatur sebagai berikut :

- 1) Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan Pihak yang Berhak;
- 2) Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus sesuai dengan tata ruang wilayah;
- 3) Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak memerlukan penetapan lokasi;
- 4) Penilaian tanah dalam rangka Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Instansi yang memerlukan tanah menggunakan hasil penilaian jasa penilai;

Konsekuensi dari tidak adanya penetapan lokasi dalam pengadaan tanah skala kecil, pihak yang berhak atau kuasanya yang hadir maupun tidak hadir yang menolak hasil musyawarah penetapan ganti kerugian tidak dapat

mengajukan keberatan dan instansi yang memerlukan tanah tidak dapat melakukan penitipan ganti kerugian ke Pengadilan, karena salah satu syarat pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 adalah penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Gubernur atau Walikota/Bupati.

Dalam hal pengadaan tanah bagi pembangunan selain untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 UU no. 2 Tahun 2012 yang dilaksanakan oleh Instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang sumber dananya dari APBN/APBD dan dimiliki oleh Instansi Pemerintah Pengadaan Tanahnya dilaksanakan secara langsung melalui jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh para pihak (Pasal 54 A Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah).



F. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Hukum Islam

Kepemilikan adalah suatu ikatan seseorang dengan hak miliknya yang disahkan syari'ah dan merupakan hak khusus yang didapat pemilik, sehingga ia mempunyai hak menggunakan, sejauh tidak melakukan pelanggaran yang

digariskan oleh syari'ah.²⁹ Islam memberikan jaminan perlindungan hak bagi setiap orang. Setiap pemilik hak boleh menuntut pemenuhan haknya. Apabila terjadi pelanggaran atau pengrusakan hak, maka pemilik hak dapat menuntut ganti rugi atau kompensasi yang sepadan dengan haknya.³⁰

Kepentingan umum dalam Islam disebut dengan al-maslahah al-ammah, yaitu kemaslahatan umum yang menyangkut kepentingan orang banyak. Kemaslahatan umum tidak berarti untuk kepentingan semua orang, tetapi bisa berbentuk kepentingan mayoritas umum.³¹ Dalam ilmu fiqh, pengertian tentang kepentingan umum disebut masalah, yang artinya kepentingan umum yang dapat menarik manfaat dan menolak madarat.³² Arti kepentingan umum secara luas adalah kepentingan negara, termasuk di dalamnya kepentingan pribadi maupun golongan. Dengan kata lain, kepentingan umum merupakan kepentingan yang menyangkut sebagian besar masyarakat.³³

Dalam Al-Qur'an, dinyatakan bahwa Allah menganugerahkan karunia yang besar bagi manusia dengan menciptakan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya bagi manusia untuk digunakan manusia dapat menjaga kelangsungan hidupnya dan agar manusia berbakti kepada Allah SWT, kepada keluarga dan kepada masyarakat. Didalam ayat-ayat Al-Qur'an surah al-Baqarah ayat 29, dinyatakan :

²⁹Masduha Abdurahman, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Perdata Islam (Fiqh Muamalah)*, Cetakan Pertama, Surabaya, Central Media, 1992 h.84

³⁰Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Cetakan Pertama, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, h. 12

³¹Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam 4*, Ichtiar Baru Van Hoove, Jakarta, 1996 h. 1144

³²Rahmat Syafi'i, *Ilmu Ushul Fiqh*, Cetakan Pertama, Pustaka Setia, Bandung, 1994 h. 148

³³Mukadir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cetakan Pertama, Jakarta Jala Permata, 2007, h. 13.

“Dia-lah Allah, yang menjadikan segala yang ada di bumi untuk kamu.....”
(QS. Al-Baqarah:29)³⁴

Menurut Hukum Islam, hubungan antara penguasa sebagai suatu badan hukum (publik) dengan pemegang hak atas tanah sebagai orang yang dikuasai ialah penguasa yang dapat memperoleh hak atas tanah sebagaimana halnya dengan badan hukum (privat) lainnya. Caranya, dengan melakukan hubungan hukum 2 (dua) pihak dengan pemegang hak atas tanah dengan jual beli, tukar menukar dan hubungan-hubungan hukum lainnya yang dapat memindahkan hak atas tanah. Dalam hubungan keperdataan seperti ini harus dijamin adanya keseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak. Pihak yang satu dilarang memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lainnya.³⁵

Menurut hukum Islam cara jual beli biasa yang dianut pada waktu itu dapat dijadikan pedoman dalam pengadaan tanah yaitu jaminan kesukarelaan, dan jaminan keseimbangan hak dan kewajiban. Hal ini secara tegas diatur di dalam Al-Qur'an (QS. An-Nisaa':29)

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”
(QS. An-Nisaa':29)³⁶

³⁴Musleh Herry, *Jurnal Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Perspektif Al-Qur'an)*, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN), 2008. h.241

³⁵Ibid, h. 242

³⁶Ibid, h. 242

Berdasarkan ayat-ayat Al-Quran, Hadits Rasulullah SAW dan risalah Nabi Muhammad SAW dapat dipahami bahwa menurut ajaran Islam, tetap dibenarkan adanya penggunaan tanah orang lain untuk kepentingan umum. Hukum Islam sangat menghormati hak milik orang lain, dan dengan menghargainya secara wajar. Walaupun penggunaannya untuk kepentingan umum, akan tetapi tanah tidak diambil begitu saja, melainkan dengan ganti kerugian yang wajar. Prosesnya adalah sesuai dengan aturan aturan perniagaan yang berlaku dan dilakukan secara sukarela.³⁷



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

³⁷Ibid, h. 243-244

A. Deskripsi Lokasi Studi

1. Gambaran Umum Lokasi Pembangunan Fly Over Ganefo di Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak Mranggen

Gambaran umum yang dimaksud, antara lain terkait dengan letak/lokasi secara administrasi, kondisi fisik (topografi, geologi, iklim), penggunaan lahan kondisi sosial-ekonomi wilayah dan hal-hal lain yang diprediksi akan berpengaruh terhadap nilai tanah dan kelancaran proses pengadaan tanah yang akan dilaksanakan.

Lokasi pembangunan Fly Over Ganefo (Mranggen) Ruas Semarang - Godong (Perlintasan Sebidang Mranggen) terletak di Desa Mranggen dan Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah. Secara geografis Kecamatan Mranggen berbatasan langsung dengan :

Batas Utara : Kecamatan Sayung

Batas Timur : Kecamatan Karangawen

Batas Selatan : Kabupaten Semarang

Batas Barat : Kota Semarang

Jarak dan Kecamatan Manggen ke Ibukota Kabupaten Demak ± 29 Km, sedangkan jarak dan perbatasan dengan Kecamatan Karangawen ± 7 Km dan Kecamatan Sayung ± 34 Km.

Secara administratif luas wilayah Kecamatan Mranggen adalah 72,22 km², terdiri atas 19 desa. Sebagai daerah agraris yang kebanyakan

penduduknya hidup dari pertanian, wilayah Kecamatan Mranggen terdiri atas lahan sawah yang mencapai luas 1.307,70 ha, dan selebihnya adalah lahan kering. Menurut penggunaannya, sebagian besar tanah sawah yang digunakan berpengairan tadah hujan 986,55 ha, teknis 35,60 ha dan setengah teknis 244,35 ha sederhana 41,20 ha. Sedangkan untuk lahan kering 3.154,40 ha digunakan untuk tegal/kebun, 2.226,92 digunakan untuk bangunan dan halaman, selebihnya digunakan untuk lainnya (Jalan, Sungai dll)

Berdasarkan ketinggian wilayah, Kota Mranggen termasuk dalam region B yaitu wilayah dengan ketinggian 3 - 100 meter dari permukaan laut. Sedangkan elevasi wilayah Kota Mranggen adalah 10-25 m. Secara umum topografi di Kota Mranggen tergolong bervariasi dengan kemiringan lereng 0-2% di hampir keseluruhan Kawasan Perkotaan Mranggen dan 15-25% di Sebagian Desa Kebonbatur. Daerah dengan topografi datar berada di Kota Mranggen sebelah utara dan untuk curam berada di bagian besar wilayah di Kota Mranggen memiliki topografi datar (80 %).

Jenis tanah yang ada di Kota Marggen termasuk jenis tanah sedang atau lempung. Secara detail jenis tanah di Kota Mungger yaitu Mediteran coklat tua di sebelah barat meliputi Desa Batusari, Bandungrejo, sebagian Desa Brumbung, Mranggen dan Kebonbatur sedangkan jenis tanah regosol di sebelah timur wilayahnya meliputi sebagian wilayah Desa Kangkung, Kembangarum, Brumbung, Kebonbatur, Manggen. Jenis tanah di Kota Marggen tergolong peka terhadap erosi. Geologi di Kawasan Perkotaan

Manggen yaitu Aluvium dimana merupakan sejenis tanah liat, halus dan dapat menampung air hujan yang tergenang.

Sebagaimana musim di Indonesia umumnya, di Kawasan Perkotaan Mranggen hanya dikenal dua musim yaitu musim kemarau dan penghujan.

Kecamatan Mranggen merupakan kecamatan dengan penduduk terbanyak dan tingkat ekonomi tertinggi di antara kecamatan lainnya di Kabupaten Demak seperti tercermin pada table berikut :

Banyaknya Sarana dan Prasarana Ekonomi Menurut Desa dan Jenisnya di Kecamatan Mranggen, 2020

No.	Desa	Pasar Kelompok Bangunan Permanen	Pasar Dengan Bangunan Semi	Pasar Dengan Bangunan	Pasar Tanpa Pertokoan
1.	Banyumeneng	0	0	1	1
2.	Sumberejo	0	1	0	0
3.	Kebonbatur	0	1	0	1
4.	Kangkung	0	0	0	0
5.	Kalitengah	0	0	0	0
6.	Kembangarum	1	1	1	0
7.	Mranggen	4	1	1	2
No.	Desa	Pasar Kelompok Bangunan	Pasar Dengan Bangunan	Pasar Dengan Bangunan	Pasar Tanpa Pertokoan

		Permanen	Semi		
8.	Batursari	11	3	1	1
9.	Bandungrejo	1	1	1	0
10.	Brumbung	0	0	0	0
11.	Ngemplak	0	0	0	0
12.	Tamansari	0	0	0	0
13.	Karangsono	0	0	0	0
14.	Candisari	0	1	0	0
15.	Tegalarum	0	0	0	0
16.	Waru	0	1	0	0
17.	Menur	0	0	0	0
18.	Jamus	0	0	0	0
19.	WringinJajar	0	0	0	0
	Mranggen	17	10	5	5

No.	Desa	Minimarket/ Swalayan	Toko/ Warung/ Kelontong	Restoran/ Rumah Makan
------------	-------------	---------------------------------	--	--------------------------------------

1.	Banyumeneng	2	0	0
2.	Sumberejo	0	13	0
3.	Kebonbatur	1	3	0
4.	Kangkung	1	2	1
5.	Kalitengah	0	3	0
6.	Kembangarum	4	5	3
7.	Mranggen	12	56	1
8.	Batarsari	12	17	7
9.	Bandungrejo	3	3	6
10.	Brumbung	2	1	0
11.	Ngemplak	0	37	0
12.	Tamansari	0	57	0
13.	Karangsono	0	42	0
14.	Candisari	0	83	0
15.	Tegalarum	0	70	0
16.	Waru	0	26	0
17.	Menur	0	75	0
18.	Jamus	0	35	0
19.	WringinJajar	0	48	0
Mranggen		37	576	18

Sumber : Kecamatan Mranggen dalam Angka 2020

Sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk, pertumbuhan ekonomi dan pesatnya pembangunan, maka bertambah pula aktivitas dan jumlah

sarana dan prasarana yang dibutuhkan salah satunya sarana akomodasi transportasi yang ada.

Transportasi darat merupakan sarana transportasi yang paling banyak digunakan sebagai sarana untuk melakukan aktivitas di dalam kehidupan manusia dan mudah di jangkau oleh masyarakat karena sifatnya umum dan minim biaya operasional dibandingkan dengan moda transportasi lain. Terjadinya masalah transportasi diakibatkan oleh ketidakseimbangan interaksi antara komponen dalam sistem transportasi.

Permasalahan kondisi fisik jalan terjadi pada jalan kota, terutama pada ruas-ruas jalan menuju wilayah selatan seperti Desa Batusari, Desa Kebonbatur dan Desa Kangkung. Kondisi jalan tersebut walaupun perkerasannya sudah berupa aspal dan beton namun masih banyak ditemukan titik-titik jalan yang sudah rusak sehingga kondisi ini tentu saja mengganggu aktivitas pergerakan di Kota Mranggen. Permasalahan yang sama juga ditemukan pada jaringan jalan lingkungan kota seperti yang terdapat pada kawasan pemukiman, masih ditemukan kondisi jalan yang berupa tanah dan jalan batu yang tidak dilengkapi dengan prasarana pendukung seperti bahu jalan dan jaringan drainase

Masalah kemacetan lalu lintas sering terjadi di depan pasar Mranggen dan persimpangan rel kereta api di Desa Kembangarum. Kemacetan di depan pasar terjadi karena pemusatan kegiatan di ruas jalan sekitar pasar dimana jalan tersebut merupakan jalan regional yang menghubungkan Kota Semarang dengan Purwodadi. Pemusatan kegiatan tersebut diantaranya

adalah pembeli yang keluar dan memasuki pasar, pedagang kaki lima, dan area parkir kendaraan.

Kemacetan di persimpangan rel kereta api terjadi terutama terjadi pada pagi hari dan sore hari seiring dengan dimulainya aktivitas penduduk. Minimnya sarana transportasi yang berupa parkir menyebabkan banyak kendaraan baik kendaraan umum maupun kendaraan pribadi yang memarkirkan kendaraannya diruas jalan, hal ini tentu saja dapat menyebabkan kemacetan lalu lintas di Kota Mranggen.

Jalan utama Kota Mranggen sudah tidak mampu lagi menampung arus lalu lintas yang hadir. Di sepanjang jalan depan Pasar Mranggen sampai pasar Ganefo sangat rawan kemacetan. Setiap pagi selang jam 06.30 WIB sampai 08.00 seringkali terjadi kemacetan lalu lintas di persilangan “rel” Kereta Api” Brumbung, demikian pula di depan Pasar Mranggen. Kondisi ini semakin parah bila terjadi hujan dan beberapa jalan tergenang air. Oleh karena itu, sebagai menanggulangi masalah ini di Kota Mranggen sebaiknya dipersiapkan jalan lingkar dengan fungsi Kolektor yang berfungsi membagi arus kendaraan yang melewati dalam Kota Mranggen. Jalan lingkar ini sebaiknya dibuat mulai dari Barat (Desa Bandungrejo) dan melingkar disebelah utara kota ke Timur sampai Desa Kembangarum. Embrio sebagai jalan kolektor ini sebenarnya sudah hadir, hanya beberapa sedang berupa tanah sawah tadah hujan dan dikuasai oleh penduduk.³⁸

Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 620/2/Tahun 2016 Tentang Penetapan Status Ruas Jalan sebagai jalan Provinsi Jawa Tengah Jalan Kolektor Primer ruas jalan Semarang Godong ditetapkan sebagai jalan Provinsi Jawa Tengah. Penyelenggaraan Jalan Provinsi dilaksanakan sesuai dengan kewenangan Pemerintah Provinsi Jawa Tengah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

³⁸wiki.edunitas.com, diakses pada tanggal 21 Oktober 2021

2. Kesesuaian dengan RT RW

2.1 Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RT & RW) dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 memiliki kedudukan untuk mewujudkan keterpaduan perencanaan tata ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota, RTRWN menjadi pedoman penataan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota dalam upaya mewujudkan keterpaduan keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antar wilayah provinsi serta keserasian antar sektor.

Kebijakan dan strategi penataan ruang wilayah nasional meliputi kebijakan dan strategi pengembangan struktur ruang dan pola ruang. Selain rencana pengembangan struktur ruang dan pola ruang, RTRWN ini juga menetapkan kriteria penetapan struktur ruang, pola ruang, kawasan andalan, dan kawasan strategis nasional; arahan pemanfaatan ruang yang merupakan indikasi program utama jangka menengah lima tahunan; serta arahan pengendalian pemanfaatan ruang yang terdiri atas indikasi arahan peraturan zonasi, arahan perizinan, arahan insentif dan disinsentif, dan arahan sanksi.³⁹

Kebijakan dan strategi penataan ruang wilayah nasional, meliputi kebijakan dan strategi pengembangan struktur ruang dan pola ruang.

Kebijakan pengembangan struktur ruang mencakup:

- a) Peningkatan akses pelayanan perkataan dan pusat pertumbuhan ekonomi wilayah yang merata dan berierarki; dan

³⁹ <http://nawasis.org/portal/digilib/read/peraturan-pemerintah-republik-indonesia-nomor-26-tahun-2008-tentang-rencana-tata-ruang-wilayah-nasional/1156> diakses tgl 23 Oktober 2021

- b) Peningkatan kualitas dan jangkauan pelayanan jangsan prasarana transportasi telekomunikasi, energi, dan sumber daya al yang terpadu dan merata di seluruh wilayah nasional.

Pada sistem jaringan transportasi darat terdiri atas jaringan jalan nasional, jaringan jalur kereta api dan jaringan transportasi sungai, danau, dan penyeberangan. Jaringan jalan nasional, terdiri atas jaringan jalan arteri primer, jaringan jalan kolektor primer, jaringan jalan strategis nasional, dan jalan tol. Sebagai bagian dari jaringan jalan nasional, rencana pembangunan Fly Over Ganefo (Mranggen) pada Ruas Jalan Semarang - Godong menjadi salah satu prioritas sebagaimana diamanatkan dalam pasal 18 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2018 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional bahwa Jalan kolektor primer dikembangkan untuk menghubungkan antara PKN (Pusat Kegiatan Nasional) dan PKL (Pusat Kegiatan Lokal), antar PKW (Pusat Kegiatan Wilayah) dan antar PKW (Pusat Kegiatan Wilayah) dan PKL (Pusat Kegiatan Lokal).

2.2 Tata Ruang Provinsi Jawa Tengah

Jalan Kolektor Primer ruas jalan Semarang Godong menjadi salah satu prioritas pembangunan, seperti yang tertuang dalam Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010

tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2009 – 2029 Pasal 20 C.

2.3 Tata Ruang Kabupaten Demak

Jalan Kolektor Primer ruas jalan Semarang Godong merupakan prioritas Pembangunan di Kabupaten Demak. Hal ini secara eksplisit tercantum dalam Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Demak Tahun 2011-2031.

Pasal 77 : Arahan perwujudan sistem jaringan prasarana transportasi meliputi :

1. Pengembangan dan peningkatan jalan arteri primer
2. Peningkatan jalan kolektor primer
 - a. Jalur Semarang – Mranggen - Kebonagung-menuju Purwodadi
 - b. Jalur Demak - Wonosalam-Dempet - menuju Purwodadi dan
 - c. Jalur Trengguli/Gajah-Mijen - Welahan Jepara.
3. Peningkatan jalan local primer
4. Pengembangan dan peningkatan jalan lingkungan diseluruh wilayah Daerah.

- B. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Fly Over Ganefo di Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak)

Pembangunan Fly Over Ganefo di Kecamatan Mranggen di latar belakang oleh adanya permasalahan pada ruas jalan Semarang – Godong tepatnya di daerah yang terdapat persimpangan sebidang dengan rel Kereta Api, yang saat kereta melintas terjadi kemacetan dan sangat membahayakan bagi lalu - lintas di jalan raya. Mengantisipasi kermacetan tersebut perlu dilakukan penanganan segera, baik berupa penataan simpang maupun pembangunan persilangan tak sebidang berupa Flyover sehingga memberikan kenyamanan dan keamanan bagi pengguna jalan.⁴⁰

Dinas Bina Marga Provinsi Jawa Tengah memandang perlu meningkatkan pelayanan dari sub sektor Jembatan yang berkaitan dengan transportasi dan penggunaan Jembatan. Pemerintah Provinsi Jawa Tengah bermaksud meningkatkan aksesibilitas dan kapasitas jaringan jalan dengan arus lalu lintas dengan kepadatan yang tinggi, terutama pada ruas jalan Semarang–Gedong. Dengan dibangunnya Fly Over Ganefo di Kecamatan Mranggen di Ruas Jalan Semarang–Godong diharapkan dapat meningkatkan produktivitas melalui pengurangan biaya distribusi dan mampu meningkatkan pertumbuhan ekonomi masyarakat.

Lokasi pekerjaan Pembangunan Fly Over Ganefo (Mranggen) Ruas Semarang – Godong berada di Desa Mranggen dan Kembangarum, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah. Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Fly Over Ganefo Mranggen Kabupaten Demak berdasarkan Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/44 Tahun 2019 tanggal 17 September 2019 tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Fly Over Ganefo Mranggen Demak seluas ± 13.209 m² (tiga belas ribu dua ratus sembilan meter persegi) dari total luas

⁴⁰ Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Flyover Ganefo (Mranggen), Pemerintah Provinsi Jawa Tengah, 2019 hal 2

tanah yang dibutuhkan seluas 16.979 m² (enam belas ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan meter persegi). Perincian luas tanah yang dibutuhkan sebagai berikut :

- Perkiraan luas tanah masyarakat di Desa Mranggen : ± 4.045,00 m²
- Perkiraan luas tanah masyarakat di Desa Kembangarum : ± 8.085,00 m²
- Perkiraan luas tanah milik Perum Perhutani : ± 1.079,13 m²
- Perkiraan luas tanah milik PT. KAI : ± 3.769,52 m²

Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Kantor Pertanahan. Beralihnya hak tersebut dilakukan dengan memberikan ganti kerugian.⁴¹

Berdasarkan surat permohonan pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Fly Over Ganefo Mranggen Kabupaten Demak dari Sdr. Dr.Ir.AR Hanung Triyono,M.Si yang bertindak untuk atas nama Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya Pemerintah Provinsi Tengah berkedudukan di Semarang, tanggal 30-09-2019 Nomor 593/8619, menjelaskan bahwa untuk efisiensi, efektivitas, dan melihat kondisi geografis serta sumber daya manusia Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah menugaskan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk kegiatan Pembangunan Fly Over Ganefo Mranggen Kabupaten Demak dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 07/Pgd.Tnh/BPN.33/2019 tanggal 7 Oktober 2019.

⁴¹ Adrian Sutedi, 2020, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum di dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Edisi Revisi, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, h. 425.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana bertugas melaksanakan tahapan pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud sesuai ketentuan, yaitu :

1. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
2. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang telah mengalami beberapa kali perubahan dengan perubahan terakhir yaitu Peraturan Presiden Ri Nomor 148 tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
3. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
4. Ketentuan lainnya yang terkait dengan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Fly Over Ganefo Mranggen Demak seluas ± 13.209 m² (tiga belas ribu dua ratus sembilan meter persegi), sebenarnya dapat dilakukan langsung oleh Instansi yang

memerlukan tanah sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pasal 121 yang menyebutkan bahwa Dalam rangka efisiensi dan efektifitas pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dan 5 (lima) hektar, dapat dilakukan langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak. Dengan mempertimbangkan efisiensi dan efektivitas pelaksanaan pengadaan tanah Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya Pemerintah Provinsi Tengah memilih melaksanakan pengadaan tanah sesuai ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan peraturan pelaksanaannya. Pertimbangan lainnya karena pada tahun 2018 sudah dilakukan sosialisasi tetapi warga menolak untuk dibebaskan dan kebutuhan mendesak untuk segera di bangun fisiknya.

Berdasarkan surat Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Fly Over Ganefo Mranggen Demak, Kepala Kantor Pertanahan membentuk Pelaksana Pengadaan Tanah dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Nomor 179/SK-33.21.AT.02.02/X/2019 Tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Fly Over Ganefo Mranggen Desa Mranggen dan Desa Kembangarum Kecamatan Mranggen

Kabupaten Demak dan Sekretariat. Susunan keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah sebagai berikut :

1. Murdo, A.Ptnh. M.M., Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak Sebagai Ketua merangkap Anggota;
2. Dr. Singgih Setyono, M.Kes Sekretaris Daerah Kabupaten Demak sebagai Anggota;
3. Ahmad Nur Wahyudi, S.H.,M.H. Asisten Pemerintah dan Kesra Sekda Kabupaten Demak sebagai Anggota;
4. Yulianto, SH. Kepala Bagian Tata Pemerintahan Sekda Kabupaten Demak sebagai Anggota;
5. Fatkhur Rohman Rosyidi, S.H.,M.H. Kepala Seksi Intelejen Kejaksaan Negeri Daerah sebagai Anggota;
6. Drs. Doso Purnomo Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Demak sebagai Anggota,
7. Akp. Windoyo, SH. Kapolsek Mranggen sebagai Anggota;
8. Sujadi, S.T., A.Ptnh. Kepala Seksi Pengadaan Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak sebagai Anggota;
9. Wiwin Edi Widodo, S.Sos., M.M. Camat Mranggen sebagai Anggota;
10. Kemat Arifin, S.Pd Kepala Desa Mranggen sebagai Anggota;
11. Subari Kepala Desa Kembangarum sebagai Anggota;
12. Supriyono, A.Ptnh. Kepala Sub Seksi Fasilitas Pengadaan & Penetapan Tanah Pemerintah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak sebagai Sekretaris merangkap Anggota.

Berdasarkan Pasal 7 ayat (2) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012, pelaksanaan pengadaan tanah meliputi :

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
- b. Penilaian Ganti Kerugian;
- c. musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
- d. Pemberian Ganti Kerugian; dan
- e. Pelepasan tanah instansi.



1. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;

Menurut pasal 28 ayat (1) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012, bahwa Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan,

dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a meliputi kegiatan, yaitu :

- a. pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan
- b. pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah

Penjelasan pasal 28 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa Inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan untuk mengetahui Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Hasil inventarisasi dan identifikasi tersebut memuat daftar nominasi Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Pihak yang Berhak meliputi nama, alamat, dan pekerjaan pihak yang menguasai/memiliki tanah. Objek Pengadaan Tanah meliputi letak, luas, status, serta jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Hasil inventarisasi dan identifikasi pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah, serta hasil inventarisasi dan identifikasi data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah dibuat masing-masing dalam bentuk peta bidang tanah dan daftar nominatif yang ditandatangani oleh Ketua Satuan Tugas, kemudian diserahkan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Hasil inventarisasi dan identifikasi tersebut wajib diumumkan secara bertahap, parsial, atau keseluruhan di kantor desa/kelurahan atau nama lain, kantor kecamatan, dan lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja, yang memuat subyek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah objek Pengadaan Tanah (Pasal 29 ayat (1); (2); dan (3) UU 2/2012)

Dalam melaksanakan kegiatan penyiapan pelaksanaan Pengadaan

Tanah, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dapat membentuk Satuan Tugas dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja sejak dibentuknya Pelaksana Pengadaan Tanah yang membidangi inventarisasi dan identifikasi:

a. Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (Satgas A) dengan tugas :

- 1) melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah,
- 2) melaksanakan pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi;

b. Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi data Pihak yang Berhak dan Obyek Pengadaan Tanah (Satgas B) melaksanakan pengumpulan data paling kurang, yaitu :

- 1) nama, pekerjaan, dan alamat Pihak yang Berhak,;
- 2) nomor Induk Kependudukan atau identifikasi diri lainnya Pihak yang Berhak;
- 3) bukti penguasaan dan/atau pemilikan tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah;
- 4) letak tanah, luas tanah, dan nomor identitas bidang;
- 5) status tanah dan dokumennya;
- 6) jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- 7) pemilikan dan/atau penguasaan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- 8) pembebanan hak atas tanah; dan
- 9) Ruang atas dan ruang bawah tanah

(Pasal 54, 56, dan 57 Perpres 71/2012 juncto Perpres 148/2015).

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan Surat Keputusan Nomor 182/SK-32.21.AT.02.02/X/2019 tanggal 16 Oktober 2019 memberntuk Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah untuk pembangunan Fly Over Ganfo Mranggen Desa Mranggen dan Desa Kembangarum Kecamatan Mranggen dengan susunan keanggotaan sebagai berikut :

1. Satuan Tugas A

Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak sebagai Ketua dan Anggota terdiri dari 5 (lima) Orang ASN Infrastruktur pengukuran dan 3 (tiga) orang PPNPN.

2. Satuan Tugas B

- a. Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak sebagai Ketua dan Anggota;
- b. Pegawai pada Dinas Pertanian dan Pangan Kabupaten Demak sebagai Anggota;
- c. Pegawai pada Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kabupaten Demak sebagai Anggota;
- d. Pegawai pada Pemerintah Desa Mranggen 2 (dua) orang dan Pemerintah Desa Kembangarum 2 (dua) orang sebagai anggota.

Pelaksanaan Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah oleh Satuan Tugas A dan Satuan Tugas B pada kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk

kepentingan umum pembangunan Fly Over Ganefo Mranggen Kabupaten Demak dimulai hari Selasa tanggal 22 Oktober 2019 sampai dengan 25 Nopember 2019 berupa :

1. Kegiatan Pendataan Yuridis (dokumen kepemilikan tanah);
2. Kegiatan pengukuran bidang tanah;
3. Kegiatan pengukuran bangunan;
4. Kegiatan pendataan tanaman.

Pemberitahuan pelaksanaan Inventarisasi dan Identifikasi disampaikan kepada warga yang terkena proyek Fly Over Ganefo Mranggen dan instansi terkait melalui surat pemberitahuan Nomor AT.02.02/146-33.21/X/2019 tanggal 18 Oktober 2019. Hasil Inventarisasi dan identifikasi pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah dibuat dalam bentuk peta bidang tanah dan daftar nominatif yang ditandatangani oleh ketua Satuan Tugas A pada tanggal 15 November 2019 diumumkan di kantor Desa Mranggen dan Desa Kembangarum pada tanggal 16 November 2019.

Berdasarkan pasal 29 ayat (1) UU Nomor 2 Tahun 2012, bahwa hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 wajib diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat Pengadaan Tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dan dalam ayat (4) disebutkan bahwa dalam hal tidak menerima hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3),

Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Kantor Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi.

Jika keberatan atas hasil ventarisasi dan identifikasi diterima, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan verifikasi dan perbaikan terhadap peta bidang tanah dan/atau daftar nominatif dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Dalam hal terjadi perbedaan perhitungan luas antara hasil inventarisasi dan identifikasi dengan hasil verifikasi, dilakukan perbaikan dalam bentuk berita acara perbaikan hasil inventarisasi dan identifikasi.

Apabila keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi ditolak, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara penolakan (Pasal 29 ayat (4) dan (5) UU 1/2012 juncto Pasal 61 Perpres 71/2012). Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan tersebut menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian⁴².

Waktu pengumuman dan penyampaian sanggahan yang cukup singkat menjadi pertimbangan Pelaksana Pengadaan Tanah untuk mengambil kebijakan melaksanakan tatap muka penyampaian hasil inventarisasi dan identifikasi pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah melalui tatap muka dengan warga Desa Mranggen dan Desa Kembangarum yang terkena pembangunan Fly Over Ganefo (Mranggen) Kabupaten Demak. Tatap muka dilaksanakan pada tanggal 27 November 2019 di Desa Kembangarum dan tanggal 28 November

⁴² Djoni Sumardi Gozali, 2018, *Hukum Pengadaan Tanah*, UII Press, Yogyakarta, h. 143.

2019 di Desa Mranggen.

Pelaksanaan tatap muka menjadi sarana pengajuan sanggahan/keberatan dari pihak yang berhak terhadap hasil inventarisasi dan identifikasi yang dilaksanakan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah. Sanggahan warga Desa Mranggen dan Desa Kembangrum adalah sebagai berikut :

- Pengukuran dan cek ulang kondisi bangunan
- Cek ulang data tanaman
- Data Pagar dan septictank belum masuk daftar nominatif
- Pengukuran ulang luas tanah
- Kehilangan usaha
- Sisa tanah minta diganti rugi

Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan Verifikasi dan perbaikan peta bidang tanah dan/atau daftar nominatif dalam hal keberatan hasil inventarisasi dan identifikasi yang di terima. Hasil pengumuman setelah verifikasi dan perbaikan, menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian.

Dengan dilaksanakannya tatap muka seperti tersebut di atas, cukup memberikan perlindungan hukum yang bersifat preventif (pencegahan) dan represif. Pencegahan berarti tindakan yang diambil sebelum keputusan dikeluarkan dan represif adalah tindakan yang dilakukan

setelah dikeluarkannya suatu keputusan.⁴³

2. Penilaian Ganti Kerugian

Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa Penilai atau Penilai Publik yang ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, berdasarkan hasil pengadaan jasa Penilai yang dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja, dan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.⁴⁴

Penetapan nilai ganti rugi tanah dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 diatur di dalam Pasal 31 sampai dengan Pasal 36 sebagai berikut:

1. Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.
3. Penilai yang menetapkan wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.
4. Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.
5. Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- a. tanah;

⁴³ Adhe Ismail dan Sri Kusriyah, 2020, Peran Pemerintah Daerah dalam Pembinaan dan Pengawasan Peraturan Desa, Jurnal Daulat Hukum Volume 3, Unissula, Semarang, h. 348.

⁴⁴ Djoni Sumardi Gozali, 2018, *Hukum Pengadaan Tanah*, UII Press, Yogyakarta, h. 143.

- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Yang dimaksud dengan "kerugian lain yang dapat dinilai" adalah kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, seperti kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa.

6. Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
7. Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara.
8. Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian.
9. Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

Yang dimaksud dengan "tidak lagi dapat difungsikan" adalah bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula, seperti misalnya rumah hunian yang terbagi

sehingga sebagian lagi tidak dapat digunakan sebagai rumah hunian. Sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang menguasai dan atau yang memiliki tanah dapat meminta ganti kerugian atas seluruh tanahnya.

10. Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. permukiman kembali;
- d. kepemilikan saham; atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Yang dimaksud dengan "permukiman kembali" adalah kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada pihak yang berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses pengadaan tanah. Sedangkan yang dimaksud dengan "bentuk ganti kerugian melalui kepemilikan saham" adalah penyertaan saham dalam proses kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum, terkait dan/atau pengelolaannya yang didasari kesepakatan antar pihak.

Adapun bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak, seperti misalnya gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk ganti kerugian.⁴⁵

Berdasarkan hasil pengadaan jasa Penilai yang dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menetapkan Kantor Jasa Penilai Publik Pung's Zulkarnain dan Rekan sebagai penilai dalam rangka

⁴⁵ H. M. Arba, 2019, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 107-109.

pengadaan tanah pembangunan Fly Over Ganefo (Mranggen) Kabupaten Demak di Desa Mranggen dan Desa Kembangarum Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak dengan Surat Keputusan Nomor 189/SK-33.21.AT.02.01/XI/2019 tanggal 7 November 2019

Metode Penilaian yang digunakan untuk menentukan Nilai Pasar tanah adalah Pendekatan Data Pasar (Market Approach). Dalam hal ini, Penilaian tanah didasarkan pada perbandingan secara langsung obyek yang dinilai dengan data transaksi atau penawaran pembanding yang telah dianalisa, dengan menggunakan faktor-faktor penyesuaian (adjustment)

- a. Faktor Waktu, mencakup beda nilai akibat waktu penawaran/transaksi pembanding terhadap objek yang dinilai saat ini.
- b. Faktor Lokasi, Mencakup kemudahan akses, proporsi, tingkat hunian dan kondisi lingkungan.
- c. Faktor Bentuk, Mencakup tanah, Frontage serta posisi tanah.
- d. Faktor Jalan Masuk Depan Asset, Mencakup klasifikasi jalan serta lebar jalan depan asset yang dinilai.
- e. Faktor Surat Tanah, Mencakup bukti kepemilikan tanah.
- f. Faktor Kondisi Fisik, Mencakup faktor yang berhubungan dengan topografi, elevasi, dan kontur didepannya.
- g. Faktor Peruntukan, meliputi apakah asset tersebut diperuntukan untuk komersial, perumahan elit, perumahan menengah, atau sebagai perkebunan/pertanian.
- h. Faktor Luas, mencakup unsur luasan lahan untuk kemudahan penjualan. Pada faktor ini juga diperhatikan luasan ideal dari peruntukan seperti luasan standard dalam kawasan perumahan, industry, komersial (RUKO) dll.
- i. Faktor Prospek Kemudahan Penjualan, mencakup faktor berdasarkan tingkat supply dan demand dari masyarakat terhadap wilayah/kawasan tertentu.
- j. Faktor Lain-Lain, mencakup social lain-lain, land improvement, ekonomi politik, dan faktor lainnya yang mempengaruhi nilai tanah.⁴⁶

⁴⁶ Penilaian Aset: Untuk Pengadaan Lahan Flyover Mranggen (Ruas Semarang –Godong), Pung's Zulkarnain & Rekan, 2019, h.18

Nilai penggantian wajar yang dinilai oleh Kantor Jasa Penilai Publik Pung's Zulkarnain dan Rekan terdiri dari nilai fisik dan kerugian non fisik. Nilai fisik meliputi harga tanah per m² (Rp. 7.821.000,- sampai dengan Rp. 8.055.000,-), harga bangunan dan pengembangan lainnya serta tanaman. Kerugian Non fisik adalah faktor-faktor penggantian kerugian sebagai akibat pengadaan kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

3. Musyawarah penetapan ganti kerugian

Pelaksana pengadaan tanah melaksanakan musyawarah dengan pihak yang berhak dengan mengikutsertakan instansi yang memerlukan tanah dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai diterima oleh ketua pelaksana pengadaan tanah dan undangan disampaikan paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian. Musyawarah dapat dibagi dalam beberapa kelompok dengan mempertimbangkan jumlah pihak yang berhak, waktu dan tempat pelaksanaan musyawarah. Jika belum tercapai kesepakatan, musyawarah dapat dilaksanakan lebih dari 1 (satu) kali (Pasal 69 dan 70 Perpres 71/2012 juncto Perpres 148/2015).

Apabila pihak yang berhak berhalangan hadir dalam musyawarah, dapat memberikan kuasa kepada:

- 1) seorang dalam hubungan darah ke atas, ke bawah atau ke samping

sampai derajat kedua atau suami/isteri bagi pihak yang berhak berstatus perorangan;

- 2) seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi pihak yang berhak berstatus badan hukum; atau
- 3) pihak yang berhak lainnya.

Pihak yang berhak hanya dapat memberikan kuasa kepada 1 (satu) orang penerima kuasa atas 1 (satu) atau beberapa bidang tanah yang terletak pada 1 (satu) lokasi pengadaan tanah⁴⁷

Dalam hal pihak yang berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, maka pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan oleh pelaksana pengadaan tanah. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan yang memuat, yaitu :

- 1) pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya, yang seruju beserta bentuk ganti kerugian yang disepakati
- 2) pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya, yang tidak setuju, dan 3) pihak yang berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa.

(Pasal 37 UU 2/2012 juncto Pasal 72 Perpres 71/2012)

Apabila tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah, dan pengadilan

⁴⁷ Djoni Sumardi Gozali, 2018, *Hukum Pengadaan Tanah*, UII Press, Yogyakarta, h. 145-146

negeri memutus bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Apabila masih ada pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri tersebut, maka dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung, dan Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan (Pasal 38 UU 2/2012 juncto Pasal 73 Perpres 71/2012). Pada tanggal 18 Desember 2019 dilakukan musyawarah bentuk ganti kerugian atas Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Fly Over Ganefo (Mranggen) yang berlokasi di Desa Mranggen Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak antara pihak yang berhak sebanyak 47 (empat puluh tujuh) orang dengan Pelaksana Pengadaan Tanah dengan mengikutsertakan Instansi yang memerlukan tanah. Pihak yang berhak telah menyetujui bentuk dan besarnya ganti kerugian berupa uang sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Kesepakatan Nomor AT.02.02/202-33.21/XII/2019 tanggal 18 Desember 2019.

Pada tanggal 23 Desember 2019 dilakukan musyawarah bentuk ganti kerugian atas Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Fly Over Ganefo (Mranggen) yang berlokasi di Desa Kembangarum Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak antara pihak yang berhak

sebanyak 99 (empat puluh tujuh) orang dengan Pelaksana pengadaan Tanah dengan mengikutsertakan Instansi yang memerlukan tanah. Pihak yang berhak semula telah menyetujui bentuk dan besarnya ganti kerugian berupa uang sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Kesepakatan Nomor AT.02.02/207a-33.21/XII/2019 tanggal 23 Desember 2019.

4. Pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Tanah

Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung, dan pada prinsipnya diserahkan langsung kepada pihak yang berhak, dalam bentuk, yaitu :

- 1) uang;
- 2) tanah pengganti;
- 3) permukiman kembali;
- 4) kepemilikan saham;
- 5) bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Pada beberapa bentuk ganti kerugian diberikan sesuai dengan nilai ganti kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh panitia. Meskipun bentuk ganti kerugian itu bermacam-macam, namun menurut Pasal 75 ayat (1) Perpres 71/2012, pelaksana pengadaan tanah mengutamakan pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang.⁴⁸ Dalam hal pemberian ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak tanpa menunggu

⁴⁸Djoni Sumardi Gozali, 2018, *Hukum Pengadaan Tanah*, UII Press, Yogyakarta, h. 146-147

tersedianya tanah pengganti. Selama proses penyediaan tanah pengganti, dana penyediaan tanah pengganti dititipkan pada bank oleh dan atas nama instansi yang memerlukan tanah (Pasal 77 Perpres 71/2012).

Pemberian ganti kerugian ini dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak. Sedangkan pemberian ganti kerugian dalam bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak dapat berupa gabungan 2 (dua) atau lebih bentuk ganti kerugian. Pemberian ganti kerugian dibuat dalam berita acara pemberian ganti kerugian dengan dilampiri, yaitu :

- 1) daftar pihak yang berhak penerima ganti kerugian;
- 2) bentuk dan besarnya ganti kerugian yang telah diberikan;
- 3) daftar dan bukti pembayaran/kwitansi; dan
- 4) berita acara pelepasan hak atas tanah atau penyerahan tanah⁴⁹

Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung, maka ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat. Demikian pula pihak yang berhak, dapat menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan, ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat. Meskipun demikian, penitipan ganti kerugian di pengadilan juga dilakukan terhadap:

- 1) Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau tidak diketahui
- 2) Obyek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
 - a) sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
 - b) masih dipersengketakan kepemilikannya;
 - c) diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau

⁴⁹Djoni Sumardi Gozali, 2018, *Hukum Pengadaan Tanah*, UII Press, Yogyakarta, h. 148

d) menjadi jaminan di bank.

(Pasal 42 UU Nomor 2 tahun 2012 juncto pasal 86 Perpres 71 tahun 2012)

Pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak telah dilaksanakan atau pemberian ganti kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri, kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, demikian dinyatakan dalam Pasal 43 UU 2/2012 tentang pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan objek pengadaan tanah diatur dalam Pasal 100 sampai dengan Pasal 108 Perpres 71/2012⁵⁰

Pelepasan obyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah. Sedangkan pelepasan obyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan undang-undang ini (Pasal 45 Perpres 71/2012). Pelepasan objek pengadaan tanah tersebut ini tidak diberikan ganti kerugian, kecuali:

- 1) objek pengadaan tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan;
- 2) objek pengadaan tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
- 3) objek pengadaan tanah kas desa.⁵¹

Berdasarkan Berita Acara Kesepakatan tanggal 18 Desember 2019

⁵⁰ Djoni Sumardi Gozali, 2018, *Hukum Pengadaan Tanah*, UII Press, Yogyakarta, h. 148

⁵¹ Ibid h. 149-150

Nomor : AT.02.02/202-33.21/XII/2019 terkait musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian obyek Pengadaan Tanah Pembangunan Fly Over Ganefo (Mranggen) di Desa Mranggen Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak dan hasil validasi pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang Nomor AT.02.01/ 202.a-33.21/XII/2019 tanggal 18 Desember 2019, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Nomor 207/SK.33-21.AT.03.01/XII/2019 tanggal 23 Desember 2019 tentang penetapan bentuk ganti kerugian 47 (empat puluh tujuh) obyek pengadaan tanah dalam rangka pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan fly over ganefo (Mranggen) di Desa Mranggen Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak. Nilai Ganti rugi yang ditetapkan untuk 47 obyek pengadaan tanah senilai Rp. 25.272.909.000,-

Berdasarkan Berita Acara Kesepakatan Nomor AT.02.02/207a-33.21/XII/2019 tanggal 23 Desember 2019 terkait musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian obyek Pengadaan Tanah Pembangunan Fly Over Ganefo (Mranggen) di Desa Batusari Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak dan hasil validasi pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang Nomor AT.02.01/ 211-33.21/XII/2019 tanggal 23 Desember 2019, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Nomor 209/SK.33-21.AT.03.01/XII/2019 tanggal 26 Desember 2019 tentang penetapan bentuk ganti kerugian 98 (sembilan puluh delapan) obyek

pengadaan tanah dalam rangka pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan fly over ganefo (Mranggen) di Desa Mranggen Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak. Nilai Ganti rugi yang di tetapkan untuk 98 obyek pengadaan tanah senilai Rp. 57.208.185.000,-

Pihak yang berhak di Desa Kembangarum semula semuanya menyetujui bentuk dan besarnya ganti kerugian berupa uang sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Kesepakatan Nomor AT.02.02/207a-33.21/XII/2019 tanggal 23 Desember 2019, namun ketika acara pemberian ganti kerugian pihak yang berhak atas nama Sriyatun menolak besarnya uang ganti kerugian yang telah di setujui sebelumnya, dengan mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri dengan surat gugatan tanggal 6 Januari 2020.

Pelaksanaan pembayaran ganti kerugian di Desa Mranggen dilaksanakan pada tanggal 30 Desember 2019 untuk 47 obyek pengadaan tanah senilai Rp. 25.272.909.000,-. Pelaksanaan pembayaran ganti kerugian di Desa Batursari dilaksanakan pada tanggal 7 Januari 2020 untuk 98 obyek pengadaan tanah senilai Rp. 57.208.185.000,-

Bersamaan dengan pembayaran ganti rugi, dilaksanakan pelepasan hak atas tanah kepada Negara, dan penyerahan seluruh alat bukti penguasaan/kepemilikan atas obyek pengadaan tanah kepada Pemerintah Propinsi Jawa Tengah (Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya).

C. Hambatan dan Upaya untuk Mengatasi Hambatan yang Timbul dalam Kegiatan Pembangunan Fly Over Ganefo Mranggen

1. Waktu Pelaksanaan Pengadaan Tanah

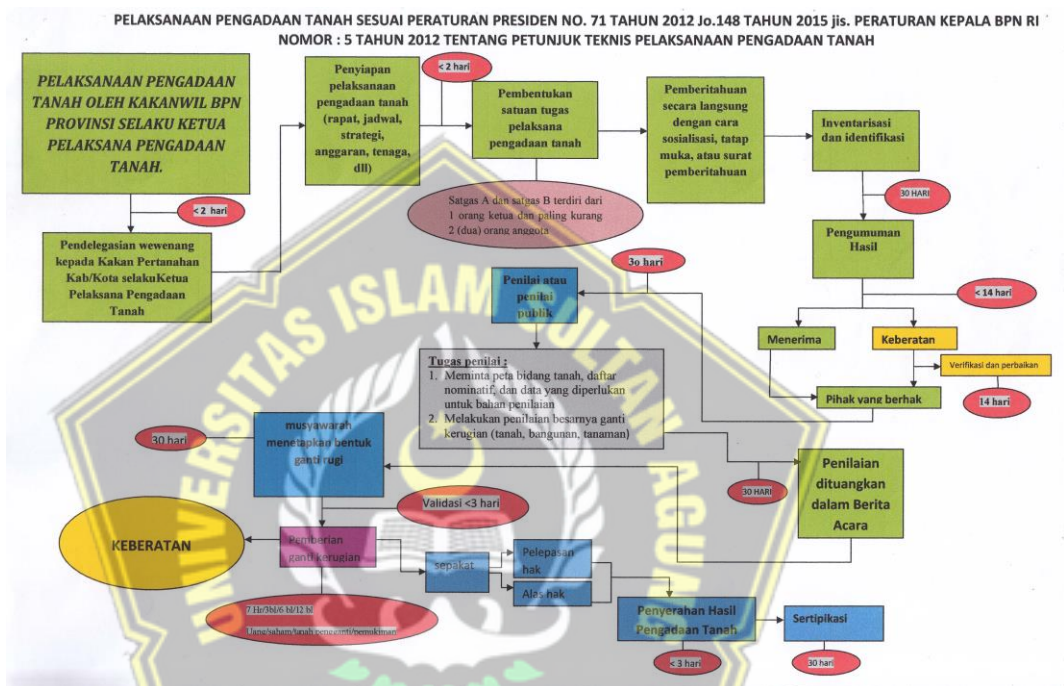
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah menugaskan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk kegiatan Pembangunan Fly Over Ganefo Mranggen Kabupaten Demak dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 07/Pgd.Tnh/BPN.33/2019 tanggal 7 Oktober 2019.

Target perkiraan waktu penyelesaian pengadaan tanah sebagaimana tercantum dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah adalah bulan Desember 2019, karena anggaran pengadaan tanah Pembangunan Fly Over Ganefo Mranggen ada di Tahun Anggaran 2019 yang berakhir di bulan Desember.

Tenggat waktu yang cukup singkat dari tanggal 7 Oktober 2019 sampai dengan 31 Desember (62 hari kerja) sangat jauh dari waktu yang diperlukan untuk pelaksanaan pengadaan tanah sesuai Peraturan Presiden No 71 Tahun 2012 Jo 148 Tahun 2015 Jis Peraturan Kepala BPN Nomor 5 tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Tanah, bahwa waktu yang diperlukan untuk pelaksanaan pengadaan tanah mulai dari pendelegasian wewenang kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sampai

dengan Pelepasan Hak oleh pihak yang berhak adalah 153 hari kerja sebagaimana terlihat pada skema berikut :

SKEMA PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH



Terbatasnya waktu pelaksanaan pengadaan tanah mengharuskan anggota pelaksana pengadaan tanah bekerja keras dan mempunyai komitmen yang tinggi agar penyelesaian kegiatan bisa tepat waktu. Salah satu upaya mempersingkat waktu pelaksanaan adalah dengan adanya kebijakan melaksanakan tatap muka untuk menyampaikan hasil inventarisasi dan identifikasi hak yang berhak dan obyek pengadaan tanah dengan warga Desa Mranggen dan Desa Kembangarum yang terkena pembangunan Fly Over Ganefo (Mranggen) Kabupaten Demak. Pelaksanaan tatap muka menjadi sarana pengajuan sanggahan/keberatan

dari pihak yang berhak terhadap hasil inventarisasi dan identifikasi yang dilaksanakan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah. Melalui tatap muka akan dengan cepat diketahui adanya sanggahan/keberatan dari pihak yang berhak dan bisa segera ditindak lanjuti dengan klarifikasi dan perbaikan peta bidang tanah dan daftar nominatif yang menjadi dasar penentuan besarnya ganti rugi. Tatap muka dilaksanakan pada tanggal 27 November 2019 di Desa Kembangarum dan tanggal 28 November 2019 di Desa Mranggen.

2. Partisipasi masyarakat

Sulitnya proses pengadaan tanah, seringkali disebabkan kurangnya partisipasi masyarakat. Dengan terbitnya Undang Undang No. 2 tahun 2012 telah menjamin dan memberi ruang lebih bagi masyarakat tuntut ikut berpartisipasi dalam seluruh tahapan pengadaan tanah sampai dengan pelaksanaan pembangunan, melalui prinsip keterbukaan dan keikutsertaan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah mengatur khusus mengenai Peran Serta Masyarakat dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Adapun peran serta masyarakat sebagaimana diatur dalam Pasal 57 yang menentukan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum, masyarakat dapat berperan serta, antara lain:

- a. Memberikan masukan secara lisan atau tertulis mengenai Pengadaan Tanah; dan

b. Memberikan dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah.⁵²

Warga Desa Mranggen menyampaikan keberatan terhadap pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan Fly Over Ganefo (Mranggen) dengan berkirin surat kepada Gubernur Jawa Tengah pada tanggal 09 Oktober 2019 dengan nomor surat 181/X/2019, demikian pula dengan warga Desa Kembangarum menyampaikan keresahan warga dan meminta untuk meninjau ulang pembangunan Fly Over Ganefo dengan berkirin surat kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya Provinsi Jawa Tengah pada tanggal 14 Oktober 2019 dengan Nomor Surat 04/RW.02/X/2019

Sehubungan dengan surat tanggal 9 Oktober 2019 Nomor: 181/X/2019 dan tanggal 14 Oktober 2019 Nomor: 04/RW.02/X/2019 seperti tersebut di atas serta hasil musyawarah warga Desa Mranggen dan Desa Kembangarum yang terkena/terdampak pembangunan Fly Over Ganefo, warga Desa Mranggen dan Desa Kembangarum bersurat kepada Gubernur Jawa Tengah pada tanggal 28 Oktober 2019 dengan nomor surat 001/WTF/X/2019 menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Berdasarkan kedua surat tersebut warga terkena/terdampak Fly Over menghendaki adanya peninjauan kembali terhadap pembangunan Fly Over Ganefo.
2. Dengan adanya pengukuran tanah dari Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya Provinsi Jawa Tengah tanah warga

⁵²H. M. Arba, 2019, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 160.

yang terkena pelebaran jalan mencapai lebih dari 7-14 meter berakibat warga sangat resah dan keberatan

3. Sejak awal tidak ada transparansi terhadap desain yang disosialisasikan sehingga warga tidak bisa memahami dan merasa tidak ada kepastian akibat adanya beberapa kali pengukuran.
4. Lebih dikejutkan lagi ternyata jalan putaran (U-Turn) yang disosialisasikan berada di luar Flyover dan sejak awal warga memahami jalan putaran tersebut berada di bawah Fly Over sehingga lebar jalan 28,5 meter cukup menggunakan tanah milik PT. Kereta Api Indonesia dan Perhutani yang nota bene Perusahaan milik Negara (BUMN).
5. Setelah mempertimbangkan dampak ekonomi, sosial, psikologis dan lain sebagainya serta agar warga tidak menjadi korban Fly Over, solusi untuk mengatasi kemacetan di perlintasan kereta api Ganefo adalah dengan melebarkan jalan di perlintasan rel kereta api.
6. Warga Desa Mranggen dan Desa Kembangarum yang terkena/ terdampak Flyover menyatakan menolak pembangunan Fly Over dan jalan putaran (U-Turn).
7. Selanjutnya kami mohon kepada Bapak Gubernur Jawa Tengah memerintahkan kepada Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya Provinsi Jawa Tengah untuk menghentikan aktivitas terkait dengan pembangunan Flyover Ganefo Mranggen.

Menyikapi adanya penolakan dari warga Desa Mranggen dan Desa Kembangarum, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah mengadakan rapat koordinasi dalam rangka pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan Fly Over Ganefo (Mranggen) di Balai Desa Kembangarum Kecamatan Mranggen yang dihadiri oleh Pelaksana Pengadaan Tanah, Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya Provinsi Jawa Tengah sebagai instansi yang memerlukan tanah, instansi terkait dan warga yang tanahnya terkena pembangunan Fly Over Ganefo (Mranggen). Hasil keputusan rapat koordinasi dituangkan dalam berita acara rapat sebagai berikut :

- a. Bahwa Warga Desa Kembangarum dan Desa Mranggen Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak pada prinsipnya setuju dan tidak keberatan tanahnya akan digunakan untuk Pembangunan Fly Over Ganefo (Mranggen) Kabupaten Demak, namun dalam perkembangannya warga Desa Kembangarum dan Desa Mranggen melakukan penolakan terhadap Pembangunan U-Turn dengan bersurat ke Gubernur Jawa Tengah dengan alasan, penggunaan tanah masyarakat untuk U-Turn yang sebagian besar merupakan tanah yang digunakan untuk kegiatan usaha yang mempengaruhi nilai ekonomi dan usahanya.
- b. Bahwa memperhatikan hal tersebut diatas, kebutuhan tanah Pembangunan Fly Over Ganefo (Mranggen) Kabupaten Demak sebagaimana tertuang dalam Keputusan Gubernur Jawa Tengah

Nomor: 590/44 Tahun 2019 tanggal 17 September 2019 tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum Pembangunan FlyOver Ganefo Mranggen Kabupaten Demak, kebutuhan tanah semula adalah seluas 13.209 m² (tiga belas ribu dua ratus sembilan meter persegi setelah dikurangi 2 meter kanan kiri dan diluruskan tanpa U-Tum sehingga menjadi seluas ± 18.640 m² (kurang lebih delapan ribu enam ratus empat puluh meter persegi) sebagaimana tercantum dalam peta situasi yang terlampir dalam Berita Acara ini.

- c. Bahwa terhadap kebutuhan tanah seluas ± 28.640 m² (kurang lebih dua puluh delapan ribu enam ratus empat puluh meter persegi) masih layak secara teknik dan konstruksi untuk Pembangunan Fly Over Ganefo Mranggen Kabupaten Demak

Dengan disepakatinya hal-hal sebagaimana tersebut diatas, warga Desa Mranggen dan Desa Kembangrum yang terkena pembebasan tanah dapat menerima adanya Pembangunan Fly Over Ganefo (Mranggen) dan bersedia bekerja sama dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Fly Over Ganefo (Mranggen).

3. Sertipikat Dijaminkan di Lembaga Keuangan

Hak tanggungan adalah jaminan pelunasan utang yang dibebankan pada suatu hak atas tanah, berikutan atau tidak berikutan benda-benda yang ada di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan

kepada kreditor tertentu terhadap kreditor kreditor lainnya. Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pada dasarnya hak tanggungan dibebankan pada hak atas tanah, namun sering terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.⁵³ Hak tanggungan merupakan bentuk hak jaminan baru yang tertuju atas benda tidak bergerak, khususnya tanah. Benda tidak bergerak terdiri atas 2 (dua) macam yaitu berupa tanah dan bukan tanah.⁵⁴

Berdasarkan UU Pengadaan Tanah, Perpres tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah, dan Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah mengatur bahwa pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan obyek pengadaan tanah yang terikat sebagai jaminan di bank, cara ganti kerugiannya dengan dititipkan di Pengadilan Negeri berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri yang mengakibatkan hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah Negara sejak dikeluarkannya Penetapan Pengadilan Negeri tersebut. Hapusnya hak atas tanah yang menjadi tanah negara, mengakibatkan hak tanggungan atas hak atas tanah itu turut hapus sesuai Pasal 18 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan, yang menegaskan bahwa hapusnya hak tanggungan karena alasan tersebut tidak

⁵³Sutedi Adrian, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.7.

⁵⁴ M. Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi, Hak Tanggungan)*, Surabaya, Laksbang Yustita Surabaya, Hlm 82

menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Ada dua upaya hukum yang dapat dilakukan pihak bank:

- a. Upaya hukum preventif untuk mencegah kerugian yang timbul akibat adanya pengadaan tanah atas obyek hak tanggungan, antara lain: mencantumkan perjanjian yang khususnya mengatur mengenai kepentingan kreditor jika terkena pengadaan tanah dalam akta pemberian hak tanggungan sesuai Pasal 11 ayat (2) UUHT, SKMHT dan APHT sebagai pedoman dari Badan Pertanahan Nasional
- b. Upaya hukum represif, bilamana jaminan kebendaan terkena pengadaan tanah sedangkan ganti kerugian tidak mencukupi melunasi utang debitor, maka bank berhak meminta jaminan pengganti jika ada kesepakatan dengan debitor, atau bank dapat melakukan restrukturisasi kredit berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum atau bank dapat menempuh cara penyelesaian secara litigasi yaitu melalui pengajuan gugatan perdata ke pengadilan negeri dengan dasar bahwa debitor melakukan wanprestasi.⁵⁵

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menyebutkan bahwa Dalam hal Objek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank, Ganti Kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri (Pasal 105 ayat 1). Sedangkan dalam hal tanah belum bersertipikat dijadikan jaminan di bank, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan kepada lurah/kepala desa

⁵⁵ <https://repository.unair.ac.id/62499/> diakses tgl 12 November 2021

atau nama lain atau camat tentang putusnya hubungan hukum dan alat bukti kepemilikan (Pasal 105 ayat 2).

Dalam hal Obyek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat Berita Acara Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah yang dijadikan jaminan di bank atau pemegang Hak Tanggungan lainnya dan pemberitahuan tentang hapusnya hak yang disampaikan kepada pimpinan bank atau pimpinan pemegang Hak Tanggungan lainnya dan yang bersangkutan (Pasal 106).

Bidang tanah obyek pengadaan tanah pembangunan Fly Over Ganefo (Mranggen) Demak yang terdapat Hak Tanggungannya adalah sebagai berikut :

No. Urut	No. Nominatif	Nama Pemilik	Alas Hak	Letak Tanah	Keterangan
1	16	Budi Sukamto	SHM No.132	Desa Mranggen Kec. Mranggen Kab. Demak	Ada Hak Tanggungan peringkat ke-1 No : 62/2006 Tanggal : 02-03-2006 Di Bank OCBC NISP Semarang Senilai Rp 500.000.000
No. Urut	No. Nominatif	Nama Pemilik	Alas Hak	Letak Tanah	Keterangan
2	28	Sutrisno	SHM No.4056	Desa Mranggen Kec. Mranggen Kab. Demak	Ada Hak Tanggungan peringkat ke-1 No : 3714/2013 Tanggal 10-10-2013 di Bank BNI Senilai Rp 675.386.000

3	12	Sutrisno	SHM No.1726	Desa Kembangarum Kec. Mranggen Kab. Demak	Ada Hak Tanggungan di Bank BNI Jl.MT. Haryono No.16, Purwodinatan
4	26	Hj. Anisfa Bakar	SHM No.601	Desa Kembangarum Kec. Mranggen Kab. Demak	Ada Hak Tanggungan di Bank BNI Jl.MT. Haryono No.16, Purwodinatan
5	61	Andri Kristian, SE	SHM No.214	Desa Kembangarum Kec. Mranggen Kab. Demak	Ada Hak Tanggungan peringkat ke-1 No : 853/2010 Tanggal 04-05-2010 Bank Bukopin Senilai Rp 68.750.000
No. Urut	No. Nominatif	Nama Pemilik	Alas Hak	Letak Tanah	Keterangan
					Peringkat 2 No: 554/2011 Tanggal: 18-02-2011 Bank Bukopin Senilai Rp 83.000.000

6	24	Iin Mashfufah, Slamet	SHM No.3415	Desa Kembangarum Kec. Mranggen Kab. Demak	Ada Hak Tanggungan peringkat ke-1 No : 664/2019 Tanggal 18-01-2019 di Bank BRI Cab.Demak Senilai Rp 68.750.000
7	47	Sri Suharwarni	SHM No.1037	Desa Kembangarum Kec. Mranggen Kab. Demak	Ada Hak Tanggungan peringkat ke-1 No : 3387/2017 Tanggal 17-02-2017 di Bank BRI Cab.Demak Senilai Rp 325.000.000
No. Urut	No. Nominatif	Nama Pemilik	Alas Hak	Letak Tanah	Keterangan
8	103	Sulastri	SHM No.2696	Desa Kembangarum Kec. Mranggen Kab. Demak	• Ada Hak Tanggungan peringkat ke-1 No : 3458/2013 Tanggal 25-10-2013 di Bank BRI Cab.Demak Senilai

					<p>Rp 650.000.000</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ada Hak Tanggungan peringkat ke-2 <p>No : 2261/2014</p> <p>Tanggal 25-06-2014</p> <p>di Bank BRI Cab.Demak Senilai Rp 100.000.000 • Ada Hak Tanggungan peringkat ke-3 <p>No : 6258/2018</p> <p>Tanggal 16-11-2018</p> <p>di Bank BRI Cab.Demak Senilai Rp 300.000.000</p> </p>
No. Urut	No. Nominatif	Nama Pemilik	Alas Hak	Letak Tanah	Keterangan
					<ul style="list-style-type: none"> • Ada Hak Tanggungan peringkat ke-4 <p>No : 3826/2019</p> <p>Tanggal 04-07-2019</p> <p>di Bank BRI Cab.Demak Senilai</p>

					Rp 200.000.000
9	52	Istikomah,S E	SHM No.1354	Desa Kembangarum Kec. Mranggen Kab. Demak	Ada Hak Tanggungan di Bank BRI Unit Mranggen
10	81	Sriyatun	SHM No.976	Desa Kembangarum Kec. Mranggen Kab. Demak	Ada Hak Tanggungan di Bank BRI Unit Mranggen Senilai Rp 750.000.000
11	56	Rohamadi	SHM No.193	Desa Kembangarum Kec. Mranggen Kab. Demak	Ada Hak Tanggungan Bank BRI KCP Mataram
No. Urut	No. Nominatif	Nama Pemilik	Alas Hak	Letak Tanah	Keterangan
12	70	Paidi,Sutira h	SHM No.852	Desa Kembangarum Kec. Mranggen Kab. Demak	Ada Hak Tanggungan Bank BRI KCP Mataram Senilai Rp 450.000.000

13	77	Abdul Rohman	SHM No.719	Desa Kembangarum Kec. Mranggen Kab. Demak	Ada Hak Tanggungan peringkat ke-1 No : 3600/2016 Tanggal 20-09-2016 Bank Danamon Senilai Rp 580.000.000
----	----	-----------------	---------------	--	--

Menyikapi adanya Objek Pengadaan Tanah Pembangunan Fly Over

Ganefo Mranggen di Kabupaten Demak yang menjadi jaminan di bank,
Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah mengambil kebijakan sebagai berikut:

- a. Bahwa terhadap obyek yang masih dibebani Hak Tanggungan penerimaan ganti kerugian diterimakan kepada Warga Terkena Proyek (WTP) dengan didampingi pihak Bank.
- b. Bahwa untuk proses pencairan uang ganti kerugian dilaksanakan setelah diserahkan Sertipikat asli dengan melampirkan surat persetujuan pemisahan (*Splitzing*) Sertipikat dari Bank yang bersangkutan.
- c. Penyelesaian pembayaran pemberian ganti kerugian terhadap obyek pengadaan tanah yang di bebani Hak Tanggungan pada kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Fly Over Ganefo Mranggen dilaksanakan pada tanggal 23 Januari 2021 di Desa Kembangrum.

4. Nilai Ganti Rugi

Dalam ketentuan Pasal 63 Perpres Nomor 99 Tahun 2014 yang merubah ketentuan Pasal 63 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 menentukan tentang penetapan ganti kerugian, yaitu :

- 1) Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa Penilai atau Penilai Publik.
- 2) Jasa Penilai atau Penilai Publik ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil pengadaan jasa Penilai yang dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah.
- 3) Pengadaan jasa Penilai atau Penilai Publik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan barang/jasa pemerintah.
- 4) Dalam hal nilai pengadaan jasa Penilai atau Penilai Publik diatas Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), maka pengadaan jasa Penilai atau Penilai Publik dilakukan dengan menggunakan metode pasca kualifikasi.
- 5) Pelaksanaan pengadaan jasa Penilai dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

Apabila pemilihan besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 di atas, maka dalam Pasal 64 Perpres Nomor 72 Tahun 2012 ditentukan bahwa dalam hal pemilihan Penilai tidak dapat dilaksanakan, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menunjuk Penilai Publik.

Adapun tugas dari penilai besarnya ganti kerugian yang di atur di dalam Pasal 65 adalah sebagai berikut:

- 1) Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi:

- a) Tanah;
 - b) Ruang atas tanah dan bawah tanah;
 - c) Bangunan;
 - d) Tanaman;
 - e) Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
 - f) Kerugian lain yang dapat dinilai.
- 2) Dalam melakukan tugasnya, Penilai atau Penilai Publik meminta peta bidang tanah, daftar nominatif dan data yang diperlukan untuk bahan penilaian dari Ketua Pengadaan Tanah.
 - 3) Pelaksanaan tugas Penilai dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak ditetapkannya Penilai oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Adapun nilai ganti kerugian terhadap tanah obyek Pengadaan Tanah yang ditetapkan oleh Penilai menurut ketentuan Pasal 66 adalah sebagai berikut:

- 1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan umum.
- 2) Nilai ganti kerugian merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah.
- 3) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian.
- 4) Besarnya nilai ganti kerugian dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian.⁵⁶

Sebagaimana diberitakan Radar Semarang ID, Sutrisno, salah satu warga terdampak yang sudah selesai bernegosiasi mengaku telah mendapat uang ganti rugi. Rumah miliknya dihargai Rp 7 juta per meter persegi. Sedangkan lahan halaman rumah dihargai Rp 7,8 juta per meter persegi. Untuk ganti rugi bangunan rumah, ia mendapatkan total Rp 227 juta yang sudah dibayarkan sejak November tahun lalu. “Saya dapat Rp 227 juta buat ganti rugi rumah. Ya, buat saya itu sudah ganti untung,” imbuhnya. Sementara itu, negosiasi masih terus dilakukan keluarga Sriyatun, pemilik bengkel sepeda motor yang terancam

⁵⁶ H. M. Arba, 2019, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 109-111.

pengurusan. Kuasa hukum Sriyatun, Auria Patria Dilaga, mengatakan, kliennya masih belum sepakat dengan perhitungan ganti rugi yang ditentukan Pemprov Jawa Tengah. Hal itu karena jika dipakai untuk renovasi rumah, jumlahnya tidak akan cukup. “Pemprov Jateng tidak memperhitungkan biaya yang timbul selama pengerjaan (renovasi) rumah. Mereka juga tidak memperhitungkan dampak ketika proses pembongkaran atau pembangunan kembali, di mana toko dari klien kami yang tidak dapat buka. Itulah dasar tuntutan kami,” kata Patria. “Kami tidak ada masalah dengan nilai harga tanah. Masalahnya adalah nilai bangunan yang kami anggap terlalu murah. Karena itu, saya bilang di awal, tidak akan cukup untuk membangun atau renovasi bengkel,” tegasnya. Terkait nominal ganti rugi, Sriyatun menuntut ganti rugi rumah sebesar Rp 1,1 miliar. Sedangkan pemerintah hanya menghargai sebesar Rp 259,393 juta. Tuntutan ganti rugi tersebut akhirnya dibawa ke Pengadilan Negeri Semarang dan saat ini sedang dalam proses kasasi di MA.⁵⁷

Dari pemberitaan di atas ternyata ada yang menilai bahwa ganti kerugian yang diberikan sudah merupakan ganti untung ada juga yang menilai bahwa ganti kerugian yang di berikan masih jauh dari harapan. Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian pada tanggal dua puluh tiga bulan Desember tahun dua ribu sembilan belas (23-12-2019) antara Sriyatun dengan Pelaksana Pengadaan Tanah dengan mengikutsertakan Instansi yang memerlukan tanah, Sriyatun telah menyetujui bentuk dan besarnya ganti kerugian, akan tetapi ketika acara Pemberian Ganti Kerugian Sriyatun menolak dengan besarnya Uang Ganti Kerugian yang telah disetujui sebelumnya, dengan mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri. Berdasarkan penolakan dari Sriyatun, selanjutnya instansi yang memerlukan tanah melakukan penitipan ganti rugi kepada ketua Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.

⁵⁷ <https://radarsemarang.jawapos.com/berita/jateng/2020/10/13/pembebasan-lahan-flyover-ganefo-belum-tuntas/> diakses tgl. 12 November 2021



PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan umum Fly Over di Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak dilaksanakan menurut tata cara yang diatur dalam Undang Undang No. 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum dan peraturan pelaksanaannya. Pelaksanaan pengadaan tanah berdasarkan

Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 dirasa cukup memberikan perlindungan hukum yang bersifat preventif dan represif yang tercermin dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui perencanaan dan melibatkan seluruh pengampu dan pemangku kepentingan. Keadilan dan kepastian hukum tercermin dari pelaksanaan musyawarah penentuan bentuk dan besarnya ganti rugi. Pemilik tanah atau pihak yang berhak dapat mengklarifikasi dan menyanggah apabila data yang menjadi dasar pemberian ganti kerugian belum sesuai dan apabila terdapat keberatan dengan bentuk dan besarnya ganti kerugian, dapat mengajukan keberatannya ke Pengadilan Negeri.

2. Hambatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan fly over dan upaya untuk mengatasi masalah yang timbul adalah:
 - a. Adanya keterbatasan waktu pelaksanaan pengadaan tanah. Langkah terobosan untuk mempercepat pelaksanaan pengadaan tanah, yaitu dengan memperpendek prosedur yang formal administratif, yaitu dengan tatap muka dengan pihak yang berhak untuk menyampaikan hasil inventarisasi dan identifikasi mengenai obyek dan subyek pengadaan tanah, agar klarifikasi dan perbaikan data maupun peta yang menjadi dasar penentuan ganti rugi dapat dilaksanakan lebih efektif;
 - b. Adanya penolakan dari warga yang berhak di awal pelaksanaan pengadaan tanah. Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan rapat koordinasi dengan Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya Provinsi Jawa Tengah sebagai instansi yang memerlukan tanah, instansi

terkait dan warga yang berhak untuk menyamakan persepsi mengenai kebijaksanaan pengadaan tanah pembangunan Fly Over Mranggen.

- c. Adanya Obyek Pengadaan Tanah Pembangunan Fly Over Ganefo Mranggen di Kabupaten Demak yang menjadi jaminan di bank, terhadap obyek yang masih dibebani Hak Tanggungan penerimaan ganti kerugian diterimakan kepada Warga Terkena Proyek (WTP) dengan didampingi pihak Bank dan proses pencairan uang ganti kerugian dilaksanakan setelah diserahkan Sertipikat asli dengan melampirkan surat persetujuan pemisahan (*Splitzing*) sertipikat dari bank yang bersangkutan;
- d. Adanya pihak yang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, ganti ruginya di titipkan ke Pengadilan Negeri.

B. Saran

1. Merencanakan kebijakan pengadaan tanah dengan melakukan studi kelayakan dan mempertimbangkan aspirasi masyarakat yang terkena dampak, kemudian disosialisasikan dengan baik kepada masyarakat. Waktu pelaksanaan direncanakan dengan mempertimbangkan tahapan pelaksanaan pengadaan tanah sehingga memberikan hasil yang optimal.
2. Koordinasi dapat dilaksanakan baik secara formal maupun informal dengan warga khususnya tokoh masyarakat dan instansi terkait agar tahapan pelaksanaan pengadaan tanah dapat berjalan dengan baik.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an *Surah al-Baqarah* ayat 29, *Surah an-Nisaa'* ayat 29

A. Buku-Buku

- Abdul Aziz Dahlan, 1996, *Ensiklopedi Hukum Islam 4*, Ichtiar Baru Van Hoove, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2020, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum di dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Edisi Revisi, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta.
- Arc S Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta.
- Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Cetakan Pertama, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Djoni Sumardi Gozali, 2018, *Hukum Pengadaan Tanah*, UII Press, Yogyakarta
- H. M. Arba, 2019, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Harsono Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Djambatan*, Jakarta.
- Johnny, Ibrahim., 2007, *Teori 2 Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bangunmedia, Malang.
- Marulak, Pardede., 2021, *Omnibus Law Dalam Grand Design Sistem Hukum Indonesia*, Papas Sinar Sinanti, Depok.
- Masduha Abdurahman, 1992, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Perdata Islam (Fiqh Muamalah)*, Surabaya, Central Medi, Surabaya.
- Muliawan, Widya, Jarot, 2016, *Cara Mudah Pahami Pengadan Tanah Untuk Pembangunan*, Buku Litera, Yogyakarta.
- Mudakir, Iskandarsyah., 2020, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Edisi Kelima, Jala Permata Aksara, Jakarta.

- Mukadir Iskandar Syah, 2007, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum* Cetakan Pertama, Jala Permata, Jakarta.
- Nomensen Sinamo, 2014, *Hukum Tata Negara Indonesia*, Edisi Revisi, Cetakan Ketiga, Permata Aksara, Jakarta.
- Perangin Effendi, 1991, *Hukum Agraria Indonesi, Rajawali Pers*, Jakarta.
- M. Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi, Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustita, Surabaya.
- Rahmat Syafi'i, 1994, *Ilmu Ushul Fiqh*, Cetakan Pertama, Pustaka Setia, Bandung.
- Salindeho John, 1988, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sarjita, dkk, 2010, *Laporan Penelitian Eksistensi Lembaga Konsinyasi pada Pelaksanaan Ganti Rugi Tanah Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo*.
- Sitorus, Oloan, dkk, 2004, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Sumardjono, Maria S.W., 2007, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Edisi Revisi, Buku Kompas, Jakarta.
- Sutedi Adrian, S.H., M.H., 2010, *Hukum Hak Tanggungan Jakarta*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Warassih, Esmi, 2011, *Pranata Hukum sebuah Telaah Sosiologis*, CV Elang Tuo Kinasih, Semarang
- 2017, *Peraturan Lengkap Agraria*, Sinar Grafika Offset, Jakarta
- Sudaryo, Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah Edisi Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta
- Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soeratno dan Lincoln Arsyad, 2003, *Metodologi Penelitian Untuk Ekonomi Dan Bisnis*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta.

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Konfrehensif*, Kencana, Jakarta

B. Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang Undang Nomor 17 tahun 2017 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005 – 2025

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pedoman Beracara Dalam Sengketa Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pada Peradilan Tata Usaha Negara.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf

C. Lain-Lain

<https://info-hukum.com/2019/04/20/teori-keadilan/> diakses 2 Juni 2021

<https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar/article/view/1192>, *Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, diakses tanggal 2 Juni 2021.

<http://jurnal.dpr.go.id/index.php/aspirasi/article/view/1262>, *Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Jakarta, Utara* diakses tanggal 2 Juni 2021.

<https://journal.unnes.ac.id/nju/index.php/pandecta/article/view/11677>, *Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, diakses tanggal 2 Juni 2021.

<https://jurnal.uns.ac.id/yustisia/article/view/8754>, *Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, diakses tanggal 2 Juni 2021.

<http://nawasis.org/portal/digilib/read/peraturan-pemerintah-republik-indonesia-nomor-26-tahun-2008-tentang-rencana-tata-ruang-wilayah-nasional/1156> diakses tgl 23 Oktober 2021

<https://omtanah.com/2016/03/18/jenis-jenis-hak-atas-tanah-di-indonesia/> diakses tgl. 12 Maret 2021

<http://repository.uin-suska.ac.id/4378/3/BAB%202.pdf> diakses 2 juni 2021

<https://rumusrumus.com/teori-pembangunan/> diakses tgl 2 Juni 2021

<https://suduthukum.com/2017/04/pengertian-tinjauan-yuridis.html> diakses tanggal 2 Juni 2021

Adhe Ismail dan Sri Kusriyah, 2020, Peran Pemerintah Daerah dalam Pembinaan dan Pengawasan Peraturan Desa, Jurnal Daulat Hukum Volume 3, Unissula, Semarang.

Musleh Herry, 2008, *Jurnal Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Perspektif Al-Qur'an)*, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN).

Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Flyover Ganefo (Mranggen), Pemerintah Provinsi Jawa Tengah, 2019.

Penilaian Aset: Untuk Pengadaan Lahan Flyover Mranggen (Ruas Semarang –Godong), Pung's Zulkarnain & Rekan, 2019.

wiki.edunitas.com, diakses tanggal 21 Oktober 2021

<https://radarsemarang.jawapos.com/berita/jateng/2020/10/13/pembebasan-lahan-flyover-ganefo-belum-tuntas/> diakses tgl. 12 November 2021

<https://repository.unair.ac.id/62499/> diakses tgl 12 November 2021

