

**ANALISIS YURIDIS PENGADAAN TANAH DALAM PROYEK JALAN
TOL SEMARANG – DEMAK SESI 1**

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi Sebagai Persyaratan memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Iko Surya Maliki

30301800190

PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA) SEMARANG

2024

**ANALISIS YURIDIS PENGADAAN TANAH DALAM PROYEK JALAN
TOL SEMARANG – DEMAK SESI 1**



Diajukan oleh :

Iko Surya Maliki

30301800190

Telah Disetujui oleh:

UNISSULA

Dosen Pembimbing:

Dr. H. Umar Maruf, SH., Sp.N., M.Hum

NIDN: 0617026801

Pada Tanggal,

**ANALISIS YURIDIS PENGADAAN TANAH DALAM PROYEK JALAN
TOL SEMARANG DEMAK SESI 1**

Dipersiapkan dan disusun oleh

Iko Surya Maliki

30301800190

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 22 Februari 2024

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua

Dr. Hj. Arrani Witasari, S.H. M.Hum

Anggota,

Anggota,

Dr. Muhammad Ngazis, S.H. M.H

Dr. H. Umar Ma'ruf, SH., Sp.N., M.Hum

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Jayade Hafidz, S.H. M.H

NIDN: 067004-6701C

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Iko Surya Maliki

Nim : 30301800190

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

“ANALISIS YURIDIS PENGADAAN TANAH DALAM PROYEK JALAN TOL SEMARANG – DEMAK SESI I”

Dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, 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.

Blora, 01 Februari 2024

Yang menyatakan



Iko Surya Maliki
NIM. 30301800190



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Iko Surya Maliki

Nim : 30301800190

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul:

“ANALISIS YURIDIS PENGADAAN TANAH DALAM PROYEK JALAN TOL SEMARANG – DEMAK SESI 1”

benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dalam tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang di anggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Blora, 01 Februari 2024

Yang menyatakan



Iko Surya Maliki
NIM. 30301800190



MOTTO DAN PERSEMBAHAN

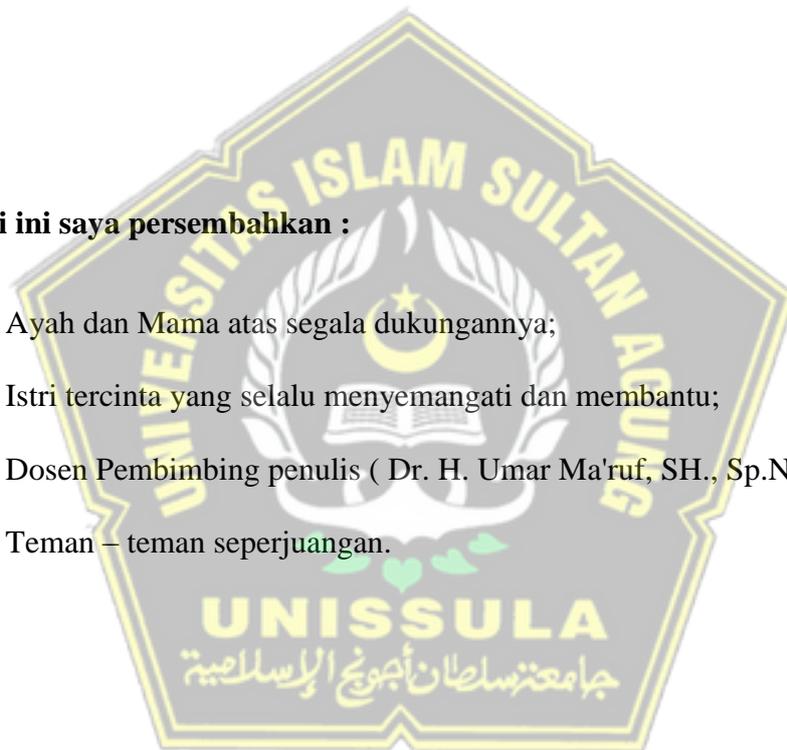
Motto:

Belajar jadi pemaaf, berhenti jadi pembenci, berhenti salahkan orang lain, dan belajar memperbaiki diri.

Allah tidak berjanji bahwa langit akan selalu biru, tetapi Allah berjanji bersama kesulitan ada kemudahan.

Skripsi ini saya persembahkan :

1. Ayah dan Mama atas segala dukungannya;
2. Istri tercinta yang selalu menyemangati dan membantu;
3. Dosen Pembimbing penulis (Dr. H. Umar Ma'ruf, SH., Sp.N., M.Hum);
4. Teman – teman seperjuangan.



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan dan penyusunan skripsi ini dengan judul “Analisis Yuridis Pengadaan Tanah Dalam Proyek Jalan Tol Semarang Demak Sesi 1”. Penulisan dan penyusunan skripsi ini telah melalui perjalanan panjang, namun dikarenakan dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak, penulis dapat menyelesaikan dengan baik dan tepat waktu. Pada kesempatan ini penulis ingin berterimakasih banyak kepada Bapak Dr. H. Umar Ma'ruf, SH., Sp.N., M.Hum selaku dosen pembimbing yang telah memberikan ilmu pengetahuan, arahan, bimbingan dan saran yang sangat bermanfaat.

Disamping itu, penulis ingin mengucapkan terimakasih banyak kepada orang tua tercinta yang telah memberikan dukungan serta doa. Ucapan terimakasih juga penulis ingin sampaikan kepada teman – teman Hukum 2018, serta teman – teman seperjuangan yang tidak dapat dijelaskan satu persatu yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk setiap pembacanya.

Blora, 01 Februari 2024

Iko Surya Maliki

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
ABSTRAK.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Kegunaan Penelitian.....	9
E. Terminologi.....	9
F. Metode Penelitian.....	10
G. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	17
1. Pengertian Tanah.....	17
2. Hak Atas Tanah.....	18
3. Pendaftaran Tanah.....	19
B. Tinjauan Umum Tentang Pembangunan Jalan Tol.....	24
1. Pengertian Pembangunan.....	24
2. Konsep-Konsep Pembangunan.....	26
3. Tujuan Pembangunan.....	28
4. Dampak Positif dan Negatif.....	29
5. Pengertian Jalan Tol.....	31

6. Manfaat dan Tujuan Pembangunan Jalan Tol.....	32
C. Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah	34
1. Pengadaan Tanah	34
2. Asas-asas Dalam Pengadaan Tanah	36
3. Dasar Hukum Pengadaan Tanah	41
4. Jenis-Jenis Kepentingan Umum dan Panitia Pengadaan Tanah.....	45
5. Tahapan-Tahapan Pengadaan Tanah.....	46
D. Prespektif Islam Tentang Tanah	53
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	54
A. Pengadaan Tanah Dalam Proyek Jalan Tol Semarang-Demak Sesi 1	54
1. Tahap Perencanaan.....	55
2. Tahap Persiapan	58
3. Tahap Pelaksanaan	69
4. Tahap Penyerahan Hasil.....	79
B. Kendala Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang- Demak Sesi 1 dan Upaya Yang Dilakukan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Mengatasinya	81
BAB IV PENUTUP	96
A. Kesimpulan	96
B. Saran.....	97
DAFTAR PUSTAKA	99

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Data Lokasi Pengadaan Tanah 1.....	66
Tabel 3.2 Tabel Kendala dan Solusi 1	93



DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Peta Lokasi Pengadaan Tanah 1.....67



ABSTRAK

Di Negara Indonesia perumusan kebijakan pertanahan diletakkan pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Adapun tujuan dari yang ingin disampaikan dalam penulisan skripsi ini yaitu untuk mengetahui pengadaan dalam proyek jalan tol Semarang-Demak Sesi dan untuk mengetahui terdapat kendala-kendala dalam pengadaan tanah dalam proyek tol Semarang-Demak Sesi 1 dan bagaimana solusinya.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis, Spesifikasi penelitian yang digunakan pada penelitian ini yaitu deskriptif analisis. Sumber data yang digunakan dapat berupa data primer yaitu pengambilan data di lapangan langsung dan sekunder yaitu badan hukum primer, sekunder dan tersier. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini berupa primer yang dilakukan melalui wawancara secara langsung dengan narasumber dan sekunder menggunakan studi dokumen dan studi kepustakaan

Hasil penelitian menyebutkan bahwa Pengadaan Tanah dalam proyek Jalan Tol Semarang – Demak Sesi 1 adalah salah satu rencana pembangunan dalam daftar proyek strategis nasional yang berada di Semarang (Kaligawe) – Sayung sepanjang 10,39 Kilometer. Adapun Prosedur Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Penetapan Ganti Kerugian Bagi Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak Sesi1 mencakup 4 Tahap yaitu Tahap Perencanaan, Tahap Persiapan, Tahap Pelaksanaan, dan Tahap Penyerahan Hasil. Dalam pembangunan jalan tol Semarang- Demak Sesi 1 ini adapun kendala-kendala yang dihadapi seperti terjadinya proses waris, tidak sepatutnya dengan harga yang ditawarkan, adanya tanah musnah. Namun dapat diatasi dengan pembuatan surat keterangan ahli waris, keluarnya Permen ATR/BPN No 17 Tahun 2021, adanya peran aktif panitia pengadaan tanah dalam melakukan musyawarah mufakat, dilakukan mediasi dan pendekatan secara persuasif.

Kata Kunci: Analisis Yuridis, Pengadaan Tanah , Pembangunan Tol Trans Jawa.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah lapisan permukaan atau lapisan bumi yang diatas sekali. Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia. Kehidupan manusia hampir sebagian besar tergantung pada tanah, baik untuk mata pencaharian, kebutuhan sandang, papan/tempat tinggal, pangan dan kebutuhan lain yang bersifat religius. Kenyataan di masyarakat, orang akan senantiasa berusaha untuk mempertahankan sejenkal tanahnya. Bahkan penguasaan tanah secara tidak sah dapat menimbulkan peperangan.

Pemerintah dalam hal ini perlu mengatur hubungan manusia dengan tanah dan hubungan manusia dengan manusia tentang tanah dan segala perbuatan hukum mengenai tanah dengan berbagai peraturan dan kebijakan tentang pertanahan. Berkaitan dengan perencanaan dan perumusan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan kiranya relevan untuk mempertanyakan tentang bagaimana dan sejauh mana serta tujuan yang hendak dicapai dalam kewenangan Negara untuk mengatur peruntukan, penggunaan serta pemeliharaan tanah termasuk mengatur dan menentukan hubungan hukum dan perbuatan hukum mengenai tanah. Sehingga tanah yang mempunyai nilai ekonomis sekaligus fungsi sosial tersebut dapat diperoleh dan dimanfaatkan oleh setiap orang untuk mendukung kegiatan yang diperlukan.

Di Negara Indonesia perumusan kebijakan pertanahan diletakkan pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria atau disingkat UUPA yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Pasal 33 UUD 1945 yang berbunyi:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Dalam Pasal tersebut dijelaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara. Pengertian “dikuasai” di sini berarti negara memiliki kekuasaan untuk membuat peraturan-peraturan yang dapat bermanfaat bagi masyarakat Indonesia. Dengan kata lain, negara memiliki kewenangan dalam menguasai bumi, air, dan kekayaan alam untuk kepentingan rakyatnya. Wewenang negara diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa
2. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
3. Mengatur hubungan hukum antara orang dengan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai tersebut dipergunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur

Hak menguasai tersebut pelaksanaannya dapat dikuasakan pada daerah swatantra atau masyarakat hukum adat, asal tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.

Demi untuk kepentingan umum, bangsa dan negara, pemerintah dapat melakukan pencabulan hak atas tanah dan benda-benda di atasnya dengan pembayaran ganti rugi yang layak

Dari uraian tersebut di atas, wewenang negara sebagai penguasa bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam lain yang terkandung di dalamnya adalah wewenang untuk mengatur dalam rangka mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat. Kewenangan Negara untuk mengatur tanah tersebut diperoleh atau bersumber pada penguasaan Negara terhadap bumi (termasuk tanah), air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Dalam prinsip “Negara menguasai”, maka dalam hubungan antara negara dan masyarakat, masyarakat tidak dapat disub-ordinasikan kedudukannya dibawah negara, karena negara justru menerima kuasa dari masyarakat untuk mengatur tentang peruntukkan, persediaan dan penggunaan tanah serta hubungan dan perbuatan hukum yang bersangkutan dengan tanah. Dengan demikian maka segala perbuatan negara, dalam hal ini Pemerintah harus dapat mempertanggungjawabkan kepada masyarakat.¹

Pembangunan Nasional khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum memerlukan bidang tanah yang sangat luas. Dilain pihak,

¹ Maria SW Sumardjono, 1998, *Kewenangan Negara untuk Mengatur dalam Konsep penguasaan tanah oleh Negara, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru besar pada Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, Gajah Mada University Press.*

tanah-tanah yang dibutuhkan tersebut pada umumnya sudah dilekati sesuatu hak atas tanah. Dengan demikian upaya pengadaan tanah untuk keperluan tersebut penanganannya perlu dilakukan dengan sebaik-baiknya dan dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia serta prinsip penghormatan terhadap hak yang sah atas tanah. Tanah, di samping mempunyai nilai ekonomis, juga mempunyai fungsi sosial. Sebagaimana bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960: “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Fungsi sosial inilah yang kadang kala mengharuskan kepentingan pribadi atas tanah dikorbankan guna kepentingan umum.

Pemerintah sepertinya terlalu menyederhanakan masalah dengan memimpikan petani yang kehilangan lahan dapat bertransformasi begitu saja ke sektor lain yang lebih baik dengan uang hasil penjualan lahannya. Sebagai contoh pembangunan Anyer-Panarukan memperlihatkan petani yang kehilangan lahan karena dibebaskan untuk industri gagal masuk ke sektor formal. Mereka kebanyakan jadi buruh atau bermigrasi ke sektor informal di kota-kota di Jawa, khususnya Jakarta. Kantong-kantong industri identik dengan kemiskinan. Sebutlah, misalnya, di Cilegon, Tangerang, Tuban, dan Gresik.²

Pembangunan jalan tol trans-Jawa bukan hanya mengancam ketahanan pangan nasional akibat konversi lahan pertanian dan tenaga kerja pertanian ke sektor perkotaan, tapi juga akan semakin meningkatkan konsumsi bahan bakar minyak akibat peningkatan penggunaan moda transportasi jalan raya. Dampak negatif dari pembangunan jalan tol Trans- Jawa ini akan bertambah bilamana kita

² [www.kompas.com/Agus Susanto-Dari Jalan Daendels ke Jalan Tol SemarangDemak di akses tanggal 25 Mei 2022 pukul 22:36 WIB](http://www.kompas.com/Agus_Susanto-Dari_Jalan_Daendels_ke_Jalan_Tol_SemarangDemak_di_akses_tanggal_25_Mei_2022_pukul_22:36_WIB)

menghitung pula dampak lingkungan dari berkurangnya lahan terbuka hijau, termasuk hutan dan perkebunan di pulau Jawa. Pembangunan jalan tol juga akan berpengaruh terhadap perkembangan kota-kota di sepanjang jalan tol yang akan menjadi sprawling.

Bahwa dalam pelaksanaan pembangunan jalan tol trans jawa tersebut membutuhkan lahan yang lebih luas dan pengadaan tanahnya belum selesai dilaksanakan, oleh karena itu perlu adanya perpanjangan ijin penetapan lokasi. Sehingga dikeluarkanlah Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 620/1/2012 tentang Perpanjangan Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Provinsi Jawa Tengah.

Mengingat pentingnya pengadaan tanah tersebut, Pemerintah memandang bahwa ketentuan yang ada perlu disesuaikan dengan kondisi dewasa ini. Untuk mengantisipasi hal tersebut, maka Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Berdasarkan ketentuan tersebut, rencana pengadaan tanah disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah yang paling sedikit memuat:

- 1) maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- 2) Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
- 3) prioritas pembangunan nasional/daerah;

- 4) letak tanah;
- 5) luas tanah yang dibutuhkan;
- 6) gambaran umum status tanah;
- 7) perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- 8) perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- 9) perkiraan nilai tanah;
- 10) rencana penganggaran; dan
- 11) preferensi bentuk Ganti Kerugian.

Maksud dan tujuan rencana pembangunan, berisi uraian mengenai maksud dan tujuan pembangunan yang direncanakan dan manfaat pembangunan untuk Kepentingan Umum. Salah satu penambahan pasal baru diatur dalam Pasal 42A yang menyatakan bahwa dalam hal Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum berada pada lokasi bidang tanah yang terindikasi sebagai tanah musnah, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pembangunan jalan tol merupakan salah satu bentuk pembangunan untuk kepentingan umum, sehingga dalam PerMenHut Nomor 32 Tahun 2010 tentang Tukar Menukar Kawasan Hutan diatur. Besarnya rasio tukar menukar kawasan hutan ditetapkan sebagai berikut:

- a) Untuk pembangunan kepentingan umum terbatas oleh pemerintah
- b) Untuk pembangunan proyek strategis yang berdampak bagi kemajuan perekonomian nasional dan kesejahteraan umum yang diprioritaskan oleh pemerintah
- c) Untuk tukar-menukar sebagaimana dimaksud pasal 4 ayat (3)

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang berhak. Sehingga dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, sebagaimana yang dimaksud Pasal 56 ayat (1) yang berbunyi “ Berdasarkan Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44, Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada kepala Kantor Wilayah.”

Tanah Musnah adalah tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam sehingga tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya, yang ditetapkan sebagai tanah musnah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait tata cara dan penetapan tanah musnah.

Berdasarkan Pasal 66 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 disebutkan tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam dan tidak dapat diidentifikasi lagi sehingga tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya, dinyatakan sebagai tanah musnah melalui penetapan tanah musnah dengan tahapan yaitu identifikasi, inventarisasi, dan pengkajian. Peristiwa alam yang dapat menyebabkan terjadinya tanah musnah adalah abrasi. Abrasi (erosi pantai) adalah proses pengikisan pantai oleh tenaga gelombang laut dan arus laut yang bersifat merusak. Hal tersebut dipicu oleh terganggunya keseimbangan alam daerah pantai tersebut yang disebabkan oleh gejala alami maupun manusia. Rentannya wilayah pesisir terhadap degradasi

lingkungan seperti kerusakan habitat, pencemaran lingkungan, eksploitasi sumber daya alam yang berlebihan, konversi kawasan lindung menjadi pembangunan, bencana alam, dan abrasi pantai. Perubahan garis pantai dan pengikisan tanah menjadi salah satu dampak dari hal tersebut. Kondisi tanah pada kasus abrasi adalah musnah karena sudah ditutupi oleh air laut. Hal tersebut dapat menyebabkan penguasaan tanah tersebut kembali menjadi milik pemerintah.

Pembangunan Tol Semarang-Demak sesi 1 saat ini masih mengalami kendala, terutama status tanah warga tenggelam air laut. Itu terjadi di area tol Semarang, yang berada di perbatasan Kota Semarang dan Kabupaten Demak. Sehingga, Proyek Strategis Nasional (PSN) tol sekaligus penahan abrasi laut, kurang maksimal.

Terkait dengan adanya tanah musnah ini juga terjadi demak didalam Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak Sesi 1. Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Yuridis Pengadaan Tanah Dalam Proyek Jalan Tol Semarang – Demak Sesi 1.**

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana pengadaan tanah dalam proyek jalan tol Semarang-Demak sesi 1?
2. Apakah terdapat kendala-kendala dalam pengadaan tanah dalam proyek tol Semarang-Demak sesi 1 dan bagaimana solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari yang ingin disampaikan dalam penulisan skripsi ini yaitu :

1. Untuk mengetahui pengadaan tanah dalam proyek jalan tol Semarang-Demak Sesi 1
2. Untuk mengetahui terdapat kendala-kendala pengadaan tanah dalam proyek tol Semarang-Demak Sesi 1 dan bagaimana solusinya

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis :

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan maupun referensi penelitian dan juga menambah wawasan bagi perkembangan ilmu hukum secara umum

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan bagi para praktisi pengadaan tanah yang terlibat langsung dalam proses pelaksanaannya

E. Terminologi

- 1) Analisis

Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya

(sebab-musabab, duduk perkaranya, dan sebagainya).³

2) Yuridis

Yuridis berasal dari kata *yuridisch* yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum.⁴

3) Pengadaan

Pengadaan adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.⁵

4) Tanah Musnah

Tanah Musnah adalah tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam sehingga tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya.⁶

5) Proyek Jalan Tol

Proyek Jalan Tol adalah untuk Memperlancar lalu lintas di daerah yang telah berkembang dan meningkatkan pelayanan distribusi barang dan jasa guna menunjang pertumbuhan ekonomi.⁷

F. Metode Penelitian

a. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis, Pendekatan yuridis sosiologis merupakan

³ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>, diakses pada tanggal 25 Mei 2022 pukul 22:50 WIB

⁴ <https://paralegal.id/pengertian/>, diakses pada tanggal 25 Mei 2022 pukul 23:21 WIB

⁵ <http://eprints.umm.ac.id/39628/3/BAB%20II.pdf>, diakses pada tanggal 25 Agustus 2022 pukul 00:10 WIB

⁶ <https://paralegal.id/pengertian/tanah-musnah/>, diakses pada tanggal 25 Agustus 2022 pukul 00:15 WIB

⁷ <https://bpjt.pu.go.id/konten/jalan-tol/tujuan-dan-manfaat>, diakses pada tanggal 25 Agustus 2022 pukul 00:15 WIB

pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi hukum secara riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata. Pendekatan yuridis sosiologis menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan cara terjun langsung ke obyeknya ataupun terjun langsung ke lapangan.⁸

b. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan pada penelitian ini yaitu deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis merupakan penelitian yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum serta praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan.⁹ Selain itu penelitian ini bersifat deskriptif karena dalam penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran menyeluruh serta sistematis mengenai fokus penelitian yang sedang dianalisis.

c. Sumber Data Penelitian

Pada penelitian ini, penulis menggunakan sumber data untuk dijadikan rujukan penulisan. Sumber data yang digunakan dapat berupa data primer dan sekunder. Dimana yaitu terdiri dari :

I. Data Primer

Data primer merupakan data pertama kali yang dikumpulkan oleh peneliti melalui upaya pengambilan data di lapangan langsung dengan wawancara oleh Bapak Lindung Simbolon, S.T selaku

⁸ Soerjono soekanto, 1986, *pengantar penelitian hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press, hlm. 51

⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metode penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 35

Satker P2JT Semarang.

II. Data Sekunder

Data sekunder adalah data penelitian yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung, dimana dalam hal ini dapat berupa buku, catatan, maupun bukti yang telah ada, atau arsip baik yang telah dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum. Data sekunder dapat berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Bahan hukum tersebut berasal dari kepustakaan seperti :

i. Bahan Hukum Primer:

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama yaitu berupa aturan-aturan yang mengikat atau telah dikodifikasikan. Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan bahan hukum primer yang terdiri dari :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- d) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2021

ii. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi buku/e-book, artikel jurnal hukum, laporan hasil penelitian hukum, makalah- makalah, skripsi, karya ilmiah, arsip dan lain sebagainya.

iii. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier sebagai bahan hukum penunjang yang mana merupakan bahan-bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Inggris, dll

d. Metode Pengumpulan Data

I. Data Primer

Metode pengumpulan data primer dalam penelitian ini dilakukan melalui wawancara secara langsung dengan narasumber yaitu dalam hal ini wawancara dengan pihak dari Dinas PU Bina Marga Kabupaten Semarang. Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tatap muka dan tanya jawab langsung antara pengumpul data maupun peneliti terhadap

narasumber atau sumber data. Dalam pelaksanaannya wawancara dibagi menjadi dua jenis:¹⁰

- 1) Wawancara terstruktur, artinya peneliti telah mengetahui dengan pasti ada informasi yang ingin digali dari responden sehingga daftar pertanyaannya sudah dibuat secara sistematis. Peneliti juga dapat menggunakan alat bantu seperti kamera foto dan material lain yang dapat membantu kelancaran wawancara.
- 2) Wawancara tidak terstruktur, artinya peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang berisi pertanyaan yang akan diajukan secara spesifik, dan hanya memuat poin-poin penting masalah yang ingin digali dari responden.

II. Pengumpulan Data Sekunder

Metode Pengumpulan data sekunder dalam penulisan skripsi ini menggunakan studi dokumen dan studi kepustakaan. Ini dilakukan dengan cara mengkaji bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, dengan cara membaca, memahami, mengkaji dan menganalisis data yang ada.

1) Lokasi dan Subyek Penelitian

Lokasi serta subyek penelitian dalam hal ini yaitu Kantor Pelaksanaan Jalan Nasional Wilayah 1 Provinsi

¹⁰ Bivisyani Questibrillia (September 2019), *Klasifikasi Data*, <https://www.Jojonomic.com/blog/klasifikasi-data/>, diakses pada tanggal 26 Mei pukul 08:10 WIB

Jawa Tengah di Jl Murbei Barat 1, Sumurboto, Banyumanik, Semarang.

2) Analisis Data Penelitian

Data yang telah diperoleh kemudian disusun secara sistematis, untuk selanjutnya dianalisis. Sebagaimana menurut Bogdan dan Biken, analisis data merupakan suatu proses mencari dan mengatur secara sistematis transkrip wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain yang telah dihimpun oleh peneliti. Proses analisis data ini selanjutnya dilakukan dengan cara menelaah data, menata, membagi menjadi satu- satuan yang dapat dikelola, mensintesis, mencari pola, menemukan apa yang bermakna, dan apa yang diteliti dan dilaporkan secara sistematis.¹¹

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode analisis data secara kualitatif. Penggunaan analisis data secara kualitatif yaitu dengan cara data yang diperoleh secara sistematis kemudian di analisa secara kualitatif agar dapat kejelasan masalah yang akan di bahas. Selain itu hasil penelitian kepustakaan kemudian digunakan untuk menganalisa data yang diperoleh dari penelitian di lapangan. Selanjutnya data tersebut disajikan secara tertulis dalam laporan yang terdiri dari data hasil observasi, wawancara dan studi kepustakaan.

¹¹ Ahmad Tanzeh, 2011, *Metodologi Penelitian Praktis*, Yogyakarta: Teras, hlm. 80

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dibuat untuk mempermudah dalam penyusunan skripsi ini maka perlu ditentukan sistematika penulisan yang baik. Sistematika penulisannya adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab pendahuluan mendeskripsikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tentang :

- A. Tinjauan Umum Tentang Tanah
- B. Tinjauan Umum Tentang Pembangunan Jalan Tol
- C. Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah
- D. Prespektif Islam Tentang Tanah

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berisi tentang :

- A. Pengadaan Tanah Dalam Proyek Jalan Tol Semarang-Demak Sesi
- B. Kendala Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang- Demak Sesi 1 dan Upaya Yang Dilakukan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Mengatasinya

BAB IV PENUTUP

Berisi kesimpulan dan saran dari seluruh penelitian yang telah dilakukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan suatu anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang sehingga diciptakan untuk tempat bermukimnya makhluk hidup dalam berlangsungkan kehidupannya. Pengertian ini memiliki makna bahwa manusia sebagai makhluk hidup sangat membutuhkan lahan atas tanah baik digunakan untuk tempat tinggal, tempat bercocok tanam, maupun tempat untuk usaha lainnya. Oleh karena itu ada kecenderungan bahwa setiap orang berusaha menguasai dan mempertahankan bidang-bidang tanah atau lahan tertentu termasuk mengusahakan status hak pemilikannya.

Secara umum sebutan tanah dalam keseharian dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
- b. Keadaan bumi yang disuatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu seperti pasir, batu, dan sebagainya.

Sedangkan menurut Budi Harsono pengertian tanah yaitu bahwa kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi

batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran didalam kedamaian dan sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.

2. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Penggunaan dan pemanfaatan tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh dengan hak-hak yang disediakan dan oleh UUPA, tidak akan mempunyai makna dan atau arti apa-apa jika dibatasi hanya permukaan bumi saja. Karena manusia juga memerlukan dari sebagian dari tubuh permukaan bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya untuk dipermukaan. Mengenai kategori penguasaan tanah, meliputi dua kelompok utama yaitu bidang tanah yang sudah ada atau dilekati hak dan bidang tanah yang belum ada haknya. Hak yang dimaksud secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu:

- a. Diatur berdasarkan ketentuan UUPA.
- b. Diatur berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sektoral
- c. (kehutanan, pertambangan, pemda, dan lainnya) Diatur oleh masyarakat secara lokal.

Pengaturan masyarakat secara lokal meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang diatur oleh masyarakat hukum adat atau ulayat.
- b. Bidang-bidang tanah yang diatur berdasarkan ketentuan kesultanan atau pakualaman.
- c. Bidang-bidang tanah yang pengaturannya berdasarkan norma hukum yang ada dimasyarakat lokal atau setempat.

Pada dasarnya penguasaan hak atas tanah dilakukan atau diurus langsung oleh pihak yang bersangkutan untuk mendapatkan haknya. Pengurusan hak atas tanah itu sendiri adalah suatu proses yang dilakukan oleh pemegang atau calon pemegang hak untuk memperoleh hak-haknya atas tanah sesuai hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Definisi hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Maka ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya.

3. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan penyajian serta, pemeliharaan data

fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Budi Harsono Pendaftaran tanah adalah 4 rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah. Dengan pelaksanaan pendaftaran tanah diharapkan bahwa seseorang lebih merasa aman tidak ada gangguan atas hak yang dipunyainya. Jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah adalah sangat digantungkan kepada sistem apakah yang dianut dalam melaksanakan pendaftaran tanah.

Menurut Menurut Rudolf Hermanses, S.H. pendaftaran tanah adalah pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang itu. Sebagaimana telah ditetapkan dalam pasal 19 UUPA, bahwa di

selenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum (rechtskadaster/legal cadastre). Secara lebih rinci tujuan pendaftaran tanah diuraikan dalam pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 sebagai berikut:

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertifikat sebagai suatu tanda buktinya. Tujuan inilah yang merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 19 UUPA.

b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Penyajian data dilakukan oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten/ Kotamadya tata usaha pendaftaran tanah dilakukan dalam bentuk yang dikenal dengan daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Sehingga pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon atau calon kreditur, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak

mengetahui data yang tersimpan dalam daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Hal inilah yang sesuai dengan asas terbuka dari pendaftaran tanah.

c. Untuk terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan, pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar. Tanah yang telah didaftarkan tentunya memiliki informasi-informasi yang berkaitan dengan tanah tersebut. Tiap-tiap tanah yang telah didaftarkan akan diberikan nomor untuk mempermudah pencarian keterangan atau informasi atas tanah tersebut apabila diperlukan. Tanah yang sudah didaftarkan tentunya harus memiliki bukti-bukti autentik dalam bentuk tertulis. 7 Bukti autentik tersebut dibuat dan diterbitkan dalam bentuk sertipikat hak. Oleh karena itu, secara yuridis Negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap subyek hak tanah yang namanya terdaftar dalam sertipikat tanah tersebut dan dengan demikian maka pihak lain tidak dapat mengganggu gugat kepemilikan tanah tersebut. Pendaftaran tanah mempunyai kegunaan ganda, artinya disamping berguna, bagi pemegang hak, juga berguna bagi pemerintah.

a. Kegunaan bagi pemegang hak

1) Dengan diperolehnya sertifikat hak atas tanah dapat

memberikan

- 2) rasa aman karena kepastian hukum hak atas tanah.
- 3) Apabila terjadi peralihan hak atas tanah dapat dengan mudah
- 4) dilaksanakan
- 5) Dengan adanya sertifikat, lazimnya taksiran harga atas tanah relatif
- 6) lebih tinggi dari pada tanah yang belum bersertifikat.
- 7) Sertifikat dapat dipakai sebagai jaminan kredit.
- 8) Penetapan pembayaran Pajak Bumi dan Pembangunan (PBB) tidak
- 9) akan keliru.

b. Kegunaan bagi pemerintah

- 1) Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah berarti akan terciptakan terselenggarakannya tertib administrasi dalam bidang pertanahan akan memperlancarkan segala kegiatan yang menyangkut tanah dalam pembangunan di Indonesia.
- 2) Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, merupakan salah satu cara untuk mengatasi setiap keresahan yang menyangkut tanah sebagai sumbernya, seperti kependudukan tanah secara liar, sengketa tanda batas dan lainnya.

B. Tinjauan Umum Tentang Pembangunan Jalan Tol

1. Pengertian Pembangunan

Pengertian pembangunan memiliki arti yang berbeda-beda tergantung dari sudut mana kita melihatnya dan waktu yang dituju. Pembangunan dilakukan karena adanya kebutuhan masyarakat yang harus terpenuhi. Pembangunan tersebut bisa berupa sarana dan prasarana seperti jembatan, jalan, pembangunan ibadah dan sarana transportasi. Pembangunan itu sendiri selalu berkaitan erat dengan bidang ekonomi. Dalam sudut pandang sosiologi, menurut Soerjono Soekanto mendefinisikan pembangunan merupakan suatu proses perubahan disegala bidang kehidupan yang dilakukan secara sengaja berdasarkan suatu rencana tertentu. Menurut Soerjono Soekanto “proses pembangunan terutama bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat, baik secara spiritual maupun material”.¹² Dalam sudut pandang ekonomi pembangunan sendiri berkaitan dengan ekonomi. Atau lebih ditunjukkan kepada pengertian pembangunan ekonomi. Menurut Meier dalam Marzali dari sudut pandang ekonomi mengemukakan “pembangunan berarti suatu proses dimana *real per capita income* dari suatu Negara meningkat dalam suatu masa panjang, dan dalam masa yang bersamaan jumlah penduduk yang dibawah garis kemiskinan, tidak bertambah, dan distribusi pendapatan tidak makin senjang”.¹³

Pengertian pembangunan menurut para ahli sebagaimana yang dikutip oleh Redatin Parwadi adalah sebagai berikut:

¹² Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta: Rajawali Persada, 2013, hlm 360

¹³ Amri Marzali, *Antropologi & Pembangunan Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm 62

a. Pendapat dari Rogers dan Schoemaker

Pembangunan adalah suatu jenis perubahan sosial, dimana ide-ide baru diperkenalkan kepada suatu sistem sosial untuk mendapatkan pendapatan per-kapita dan tingkat kehidupan yang lebih tinggi melalui metode produksi yang lebih modern dan organisasi sosial yang lebih baik. Pembangunan adalah modernisasi pada tingkat sistem sosial.

b. Pendapat Kleinjans

Pembangunan pada akhirnya bukanlah soal teknologi atau GNP (*Gross National Product*), tetapi pencapaian pengetahuan dan keterampilan baru, tumbuhnya suatu kesadaran baru, perluasan wawasan manusia, meningkatnya semangat kemanusiaan, dan suntikan kepercayaan diri.

c. Pendapat Rogers

Pembangunan adalah suatu proses perubahan sosial dengan partisipatori yang luas dalam suatu masyarakat yang dimaksudkan untuk kemajuan material (termasuk bertambah besarnya keadilan, kebebasan, dan kualitas lainnya yang dihargai) untuk mayoritas melalui kontrol yang lebih besar yang meraka peroleh terhadap lingkungan mereka.

d. Pendapat Todaro

Todaro menyatakan bahwa pembangunan secara tradisional mengandung pengertian kapasitas perekonomian nasional, yang kondisi perekonomian awalnya kurang lebih berada dalam keadaan statis untuk jangka waktu yang lama, untuk menghasilkan dan mempertahankan tingkat kenaikan produk nasional kotor (PNK) sekitar 5%-7% setahun. Selanjutnya todaro

menekankan pentingnya pembangunan pada Negaranegara berkembang karena kondisinya sangat memprihatinkan, terutama kemiskinan dan ketidakberdayaan. Todaro juga mengatakan bahwa pembangunan merupakan suatu perubahan mendasar atas struktur sosial, sikap-sikap masyarakat, dan institusi-institusi nasional, di samping tetap mengejar pertumbuhan ekonomi, mengatasi ketimpangan pendapatan serta pengentasan kemiskinan.

e. Pendapat Haryono

Pembangunan adalah suatu proses perubahan yang direncanakan untuk mencapai tujuan yang lebih baik bagi masyarakat, dan dilakukan dengan norma-norma atau nilai-nilai tertentu.¹⁴

Berdasarkan pendapat dari beberapa tokoh dan dari sudut pandang yang berbeda-beda dapat disimpulkan bahwa pembangunan adalah kegiatan perubahan yang direncanakan, untuk meningkatkan taraf hidup manusia baik dalam segi sosial maupun ekonomi.

2. Konsep-Konsep Pembangunan

Konsep pembangunan memiliki tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan manusia. Beberapa konsep-konsep pembangunan diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Konsep Pembangunan yang berorientasi pada pertumbuhan (pertumbuhan ekonomi)

¹⁴ Redatin Parwadi, *Sosiologi Pembangunan*, Jakarta: Untan Press, 2013, hlm 37-39

Konsep pembangunan dengan sudut pandang ekonomi dimulai pada abad ke 18. Konsep pembangunan ini dinamakan dengan pertumbuhan ekonomi. Menurut Adam Smith dalam Ginandjar Kartasmita adalah proses pertumbuhan dimulai apabila perekonomian mampu melakukan pembagian kerja (*division of labor*).

Konsep pembangunan ini yang mengutamakan bidang ekonomi tidak dapat dinikmati oleh seluruh masyarakat, karena dalam “tiga dasawarsa (1940-1970) menunjukkan bahwa yang terjadi adalah rakyat dilapiskan bahwa tidak senantiasa menikmati cucuran hasil pembangunan yang seperti diharapkan itu”.¹⁵

b. Konsep Pembangunan Kebutuhan Dasar/ Kesejahteraan (Kebutuhan Dasar)

Konsep kebutuhan dasar manusia atau *basic human needs* ini lahir dan berkembang sekitar tahun 1981. Strategi dari konsep ini adalah dengan menyediakan *publicservice* dan juga jaminan bagi masyarakat miskin agar dapat menikmati layanan tersebut. Konsep ini berpandangan perlu adanya pembaharuanpembaharuan yang dilakukan oleh Negara atau bangsa dan tidak hanya memperhatikan tujuan sosial ekonomi.

c. Konsep Pembangunan yang berpusat pada manusia

Konsep yang terakhir adalah konsep pembangunan manusia. Tujuan utama dari konsep ini adalah “menciptakan lingkungan yang

¹⁵ Ginandjar Kartasmita, *Konsep Pembangunan yang Berakar Pada Masyarakat*, Surabaya, 1997, hlm 5

memungkinkan masyarakatnya untuk menikmati kehidupan yang kreatif, sehat dan berumur panjang.¹⁶ Keterkaitan antara pertumbuhan ekonomi dan pembangunan manusia tak dapat muncul begitu saja, dan pertumbuhan produksi serta pendapatan menurut pandangan ini adalah hanya sebuah alat yang menunjukkan bahwa tujuan sebenarnya dari pembangunan, tentu pembangunan manusianya sendiri.

Jadi dalam konsep pembangunan selama ini terdiri dari tiga pandangan yaitu pandangan pembangunan dari pertumbuhan ekonomi, kebutuhan dasar dan pembangunan yang berpusat pada manusia.

3. Tujuan Pembangunan

Menurut Todaro ada tiga tujuan pembangunan yang harus dimiliki oleh masyarakat. Diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Peningkatan ketersediaan dan perluasan distribusi barang-barang kebutuhan hidup yang pokok seperti makanan, tempat tinggal, kesehatan dan perlindungan.
- b. Peningkatan standar hidup yang bukan hanya berupa peningkatan pendapatan tetapi ketersediaan lapangan kerja yang lebih banyak, pendidikan yang lebih baik, serta perhatian lebih besar terhadap nilai-nilai budaya dan kemanusiaan.
- c. Perluasan pilihan ekonomi dan sosial yang tersedia bagi individu dan bangsa secara keseluruhan, yang tidak hanya membebaskan mereka dari

¹⁶ *Ginandjar Kartasasmita, Ibid, hlm 8*

kungkungan sikap menghamba dan perasaan bergantung kepada orang dan Negara-negara lain tetapi juga dari berbagai faktor yang menyebabkan kebodohan dan kesengsaraan.¹⁷

4. Dampak Positif dan Negatif

Kegiatan pembangunan memiliki dampak positif dan negatif. Dampak berkelanjutan menurut Emil Salim, yaitu:

a. Dampak positif dari pembangunan yaitu:

1) Meningkatkan kualitas hidup

Menurut Nofitri WHO “kualitas hidup sebagai persepsi individu mengenai posisi mereka dalam kehidupan dilihat dari konteks budaya dan sistem dimana mereka tinggal serta hubungannya dengan tujuan, harapan, standar, hal-hal lain yang menjadi perhatian individu”.¹⁸ Dengan adanya pembangunan maka kualitas yang dimiliki mereka dapat lebih meningkat karena adanya pembangunan. Contohnya ketika masyarakat yang ada di pedesaan dahulu sulit untuk pergi ke kota tetapi setelah adanya pembangunan seperti jalan tol atau jalan raya maka masyarakat di pedesaan dapat pergi ke kota dengan lebih mudah.

2) Turunnya angka kematian

¹⁷ Michael P Todaro dan Stephen C. Smith, *Pembangunan Ekonomi*, Jakarta: Penerbit Erlangga, 2011, hlm 27

¹⁸ Nofitri, *Gambaran Kualitas Hidup Penduduk Dewasa pada ima Wilayah Jakarta*, Skripsi, Depok: Universitas Indonesia, 2009, hlm 11

Menurut badan pusat statistik, kematian adalah “keadaan menghilangnya semua tanda-tanda kehidupan secara permanen, yang bisa terjadi setiap saat setelah kelahiran hidup.¹⁹ Jadi dengan adanya pembangunan, dampak positif yang dirasakan adalah menurunnya angka kematian karena sarana dan prasarana dari adanya pembangunan. Seperti pembangunan rumah sakit dan pembangunan tempat pembuangan sampah sehingga lingkungan menjadi lebih bersih.

3) Meningkatkan kesejahteraan

Menurut Astriana Widyastuti pengertian kesejahteraan adalah “kondisi manusia dimana orang-orangnya dalam keadaan makmur dalam keadaan sehat, dan damai sehingga untuk mencapai kondisi itu orang tersebut memerlukan suatu usaha sesuai kemampuan yang dimilikinya”.²⁰ Seperti halnya meningkatkan kualitas hidup, maka dampak positif dari adanya pembangunan adalah meningkatnya kesejahteraan yang dirasakan oleh manusia karena sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh masyarakat tersedia.

b. Dampak Negatif Dari Pembangunan yaitu:

1) Berkurangnya sumber daya

Sumber daya yang berkurang dimaksud adalah sumber

¹⁹ <http://daps.go.id/file>, diakses pada 01 Oktober 2022

²⁰ Sugiharsono, dkk, *Ilmu Pengetahuan Sosial kelas VIII Edisi 4*, Jakarta: Pusat Perbukuan Departemen Pendidikan Nasional, 2008, hlm 39

daya alam. Sumber daya alam adalah segala sesuatu yang terkandung atau terdapat di alam. Dampak dari adanya pembangunan diantaranya adalah sumber daya berkurang karena dalam setiap pembangunan pasti akan ada daerah yang digusur atau terbongkar. Seperti penebangan hutan untuk pembangunan jalan.

2) Pencemaran lingkungan

Pencemaran lingkungan adalah masuknya limbah hasil kegiatan manusia kedalam suatu wilayah tertentu sehingga kualitas lingkungan wilayah tersebut menjadi berubah tidak sesuai lagi dengan peruntukannya. Dengan adanya pembangunan bisa terjadi pencemaran lingkungan dari hasil pembangunan yang dilakukan. Seperti contoh pembangunan jalan yang dapat mengakibatkan polusi udara karena debu dari hasil perataan jalan dan polusi suara karena kersanya suara mesin dalam membuat jalan yang membuat masyarakat sekitarnya terganggu.

5. Pengertian Jalan Tol

Jalan tol atau yang bisa disebut juga dengan jalan bebas hambatan merupakan salah satu cara pemerintah untuk agar dapat mewujudkan pembangunan secara merata dan sebagai salah satu cara agar mempercepat pelayanan pengiriman jasa distribusi dan para pengguna jalan tol pun harus membayar sejumlah uang agar bisa menggunakan jalan tersebut. Adapun pengertian jalan tol berdasarkan pada PP No. 15 Tahun 2005 tentang jalan, “jalan

tol adalah jalan umum yang merupakan bagian dari sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan membayar tol”.²¹ Pengertian Tol menurut Peraturan Pemerintah tersebut adalah sejumlah uang tertentu yang dibayarkan untuk pembangunan jalan tol.

6. Manfaat dan Tujuan Pembangunan Jalan Tol

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 15 Tahun 2005, jalan tol adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan membayar, penyelenggaraan jalan tol bertujuan untuk meningkatkan efisiensi pelayanan jasa distribusi guna menunjang peningkatan pertumbuhan ekonomi, terutama di wilayah yang sudah tinggi tingkat perkembangannya. Berdasarkan Undang-undang No. 38/2004 tentang Jalan, dinyatakan bahwa wewenang penyelenggaraan jalan tol berada pada pemerintah yang meliputi pengaturan, pembinaan, pengusahaan, dan pengawasan.²²

Pengusahaan jalan tol dilaksanakan dengan maksud untuk mempercepat perwujudan jaringan jalan bebas hambatan sebagai bagian dari jaringan jalan nasional dan dilakukan oleh Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah atau Badan Usaha Milik Swasta. Pemerintah melaksanakan pengadaan lahan untuk pembangunan jalan tol bagi kepentingan umum dengan menggunakan dana yang berasal dari pemerintah atau badan usaha.

²¹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jalan Tol, UU No 15 Tahun 2005, Pasal 1 ayat (2)*

²² *Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan, Pasal 45 ayat (1 dan 2)*

Investasi dengan pembangunan jalan tol baru akan menyediakan transportasi yang lebih efisien dan memacu investasi sektor lain yang akan mempercepat pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan kesejahteraan. Adapun tujuan dan manfaat strategis pembangunan jalan tol diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Pembukaan lapangan kerja dalam skala besar.
- b. Peningkatan penggunaan sumber daya dalam negeri.
- c. Mendorong kembalinya fungsi intermediasi perbankan ke sektor investasi produktif demi terciptanya pertumbuhan ekonomi yang berkesinambungan.
- d. Meningkatkan kegiatan ekonomi di daerah yang dilalui jalan tol sebagai pendorong meningkatnya Pendapatan Domestik Regional Bruto (PDRB) dan memperlancar ekspor.
- e. Memacu kebangkitan sektor riil dengan menciptakan efek *multiplier* bagi perekonomian nasional.²³

Berdasarkan penjelasan peraturan di atas dapat disimpulkan bahwa pembangunan jalan tol memiliki tujuan agar terciptanya pemerataan pembangunan dan dapat meningkatkan pertumbuhan bisa dalam bidang ekonomi maupun sosial.

²³ Syafatun, *Investasi Dengan Pembangunan Jalan Tol Baru Akan Menyediakan Transportasi yang lebih efisien dan memacu investasi sektor lain yang akan mempercepat pertumbuhan ekonomi*, Jakarta: Departemen Pendidikan dan ITB, 2009, hlm 29

C. Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah

1. Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah menurut Imam Koeswahyono yaitu sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada si empunya (baik perorangan atau badan hukum) tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu. Adapun fasilitas yang lainnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara pemilik tanah dan pihak yang memerlukan. Terdapat berbagai pengertian pengadaan tanah yang telah diatur pada peraturan perundang-undangan. Perubahan peraturan akan diiringi dengan perubahan pengertian dari lembaga pengadaan tanah itu sendiri. Berdasarkan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 dalam pasal 1 angka 2 : Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.²⁴

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 18 UUPA yang intinya menyatakan bahwa kepentingan umum merupakan kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, lalu kembali ditegaskan dalam Undang- Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak atas tanah dan benda yang berada di atasnya.²⁵

²⁴ Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jakarta: Permata Aksara, 2015, hlm 1-2

²⁵ Martinus Siki, Martin Roestamy, *Perlindungan Hukum Atas Tanah Masyarakat Desa Galuga Bogor Akibat Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Hukum*, *Jurnal Living Law*, Vol 7, No 2, Oktober 2015, ISSN 2087-4936, hlm 125

Ada 2 pendapat yang dikemukakan oleh para sarjana mengenai pengadaan tanah dikutip sebagai perbandingan, yaitu Menurut John Salindeho bahwa maksud dari pengadaan tanah adalah menerbitkan tanah untuk kepentingan atau kebutuhan pemerintah, dalam rangka pembangunan proyek atau pembangunan sesuatu sesuai program pemerintah yang telah ditetapkan.²⁶ Gunanegara mengemukakan bahwa proses pelepasan hak atas kepemilikan orang atas tanah dan/atau benda-benda yang ada di atasnya yang dilakukan secara sukarela untuk kepentingan umum.²⁷

Berdasarkan definisi-definisi di atas, pengadaan tanah terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut:²⁸

1. Perbuatan hukum berupa pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara
2. Pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum
3. Perbuatan hukum didasarkan pada musyawarah dan kesukarelaan
4. Disertai ganti rugi yang adil dan layak

Pada dasarnya pengadaan tanah merupakan pekerjaan mengadakan tanah dengan cara memberi ganti rugi yang layak kepada pihak-pihak yang berhak atas hal itu.²⁹

Sedangkan penarikan hak atas tanah untuk kepentingan umum adalah suatu langkah terakhir untuk mendapatkan tanah-tanah yang sangat dibutuhkan, guna keperluan-keperluan tertentu untuk kepentingan umum, setelah berbagai cara lain

²⁶ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, 1993, hlm 31

²⁷ Gunanegara, *Rakyat & Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pemabngunan: Pelajaran Filsafat, Teori dan Jurisprudensi Tatanusa*, 2008, hlm 2-3

²⁸ Rahmah Hidayati, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan HR. Soebrantas Kota Pekanbaru Tahun 2011-2014)*, *Jurnal Online Mahasiswa*, Vol 3 No 2, Oktober 2016, ISSN 2355-6919, hlm 4

²⁹ Rudi Prihantoro, *Implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Tinjau Dari Teori Hukum Pembangunan*, *Jurnal Pasca Sarjana Hukum UNS*, Edisi 5, Januari-Juni 2015, hlm 108

memalui jalan musyawarah dengan si empunya tanah melalui jalan buntu dan tidak menyertakan dampak yang diinginkan, sedangkan kegunaan tanah tersebut begitu darurat.³⁰ Pengadaan tanah atau pembebasan tanah ini pada dasarnya tak lain daripada dimensi lain dari pelepasan hak, bila dilihat dari si pemegang hak, tindakannya yang sedemikian tersebut ialah sebagai suatu pelepasan hak. Namun jika dipandang dari sisi pemerintah dengan demikian tindakannya tersebut bisa dikategorikan sebagai pembebasan tanah sebab pemerintah sudah memberikan ganti rugi pembebasan tanah tersebut.³¹

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ini pengadaan tanah untuk kepentingan umum hanya dapat dilaksanakan oleh pemerintah, dengan bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan bangsa, Negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berpihak.³²

2. Asas-asas Dalam Pengadaan Tanah

Hukum telah menjadi sebuah tuntunan buat bagi kita sebagai masyarakat indonesia untuk melakukan berbagai perubahan yang bisa dioptimalkan serta sesuai prosedur. Pemikiran hukum tanah nasional diambil dari hukum adat, yaitu berupa pemikiran : komunalistik religius yang memungkinkan penguasaan tanah

³⁰ Abdurrahman, *Masalah-Masalah Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum*, *Majalah Hukum*, No 4 Tahun III/ 1976, hlm 42

³¹ Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1991, hlm 15

³² Anugrah Fajrian Noor, *Penetapan Ganti Rugi Hak Atas Tanah Berdasarkan Undnag-Undang Nomor 2 Tahun 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, *Jurnal Hukum Vol 8 No 2*, 2016, hlm 26

secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.³³

Menurut Boedi Harsono Konsep hukum tanah nasional itu kemudian lebih dikonkretkan dalam asas-asas hukum pengadaan tanah paling tidak ada enam asas-asas hukum yang harus diperhatikan dalam pengadaan tanah, yakni :

- a. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya
- b. Seluruh hak atas tanah dengan langsung atau tidak langsung bersumber pada hak bangsa
- c. Tahapan dalam mendapatkan tanah yang dimiliki seseorang harus dengan adanya kesepakatan para pihak yang bersangkutan, menurut ketentuan yang berlaku. Jadi para pihak yang memiliki hak atas tanah tidak dibolehkan dalam unsur paksaan untuk memberikan tanahnya
- d. Pada suatu situasi yang mengharuskan atau memaksa, semisal jalan musyawarah tidak dapat memperoleh kata sepakat. Tetapi pada dasarnya itu untuk kepentingan umum dan dari utusan penguasa yaitu Presiden Republik Indonesia yang berpedoman pada hukum untuk mengambil hak atas tanah para pihak yang diperlukan secara paksa serta tanpa persetujuan yang mempunyai tanah, melalui pencabutan hak atas tanah tersebut
- e. Memperoleh hak atas tanah itu mau dengan kata setuju ataupun pada cara pencabutan hak. Para kelompok atau warga yang telah memberikan tanahnya wajib memberikan harga yang cocok yaitu berupa uang atau

³³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005, Op.Cit, hlm 1

tanah yang nilainya sama dengan tanah telah diserahkan oleh pihak yang bekepentingan.

- f. Para pihak yang disuruh memberikan hak tanahnya bagi suatu pembangunan besar berhak untuk mendapatkan penjagaan melalui satuan pamong praja dan pamong desa

Adapun asas pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum : “pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas : kemanusiaan, kesepakatan, kemanfaatan, keadilan, kepastian, keterbukaan, partisipasi, kesetaraan, kesejahteraan, dan keberlanjutan.”³⁴ Maka dari itu pengadaan tanah harus dilakukan sesuai dengan asas-asas berikut ini:

- a. Kemanusiaan

Pengadaan tanah harus memberikan pengamanan dan menghargai terhadap hak-hak manusia, harkat serta martabat setiap warga negara Indonesia

- b. Kesepakatan

Segala pelaksanaan pengadaan tanah dilaksanakan berdasarkan perjanjian antar para pihak serta ganti kerugian telah diserahkan sesuai dengan nilai harga jual tanah tersebut

- c. Kemanfaatan

Pengadaan tanah diharapkan hal positifnya serta manfaatnya bagi para pihak yang membutuhkan tanah dan warga yang tertimpa akibat tersebut

³⁴ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

d. Keadilan

Seluruh warga yang terkena dampak pengadaan tanah dapat memulihkan perekonomiannya dalam faktor fisik ataupun non fisik dengan diberikannya ganti kerugian yang itu harus adil dan sama seperti yang semula

e. Kepastian

Dalam pengadaan tanah itu dilaksanakan menurut aturan-aturan yang telah berlaku yaitu peraturan perundang-undangan yang pada dasarnya para pihak dapat mengetahui hak serta kewajibannya

f. Keterbukaan

Suatu pengadaan tanah itu harus memberikan informasi kepada para pihak yang akan terkena pembebasan lahan, seperti halnya apa dampak dari pengadaan tersebut, kebijakan pemberian ganti kerugian, jadwal pengerjaan, dan penggantian lokasi pemukiman bagi warga

g. Partisipasi

Peran pihak yang berkepentingan dalam pengadaan tanah harus ada tindakan perencanaan, pelaksanaan dan evaluasi agar dapat meminimalisir penolakan warga dalam pembebasan lahan tersebut

h. Kesetaraan

Dalam pembebasan lahan pihak yang membutuhkan lahan dengan warga yang terkena itu harus disertakan dalam pengadaan tanah. Sepertihalnya dengan adanya kesejahteraan sosial dan ekonomi

i. Kesejahteraan

Suatu pembebasan lahan bagi warga itu dapat nilai lebih untuk kehidupan kedepannya dengan memberikan kenyamanan

j. Keberlanjutan

Kegiatan pelaksanaan pembangunan itu berlangsung secara berkelanjutan untuk mencapai suatu progres yang telah dirancang sebelumnya.

Asas-asas sebagaimana yang terangkan di atas diharapkan untuk melindungi hak setiap orang atas tanahnya, hendaknya tidak dilanggar atau dirugikan apabila berhadapan demi kebutuhan negara atas tanah bagi kepentingan umum. Pengadaan tanah patut dilandasi oleh asas-asas hukum yang benar, dikarenakan asas-asas hukum tersebut dapat membebaskan petugas penegak hukum untuk berperan melenceng. Jadi Implementasi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum akan aktif dengan tetap mengangkat tinggi prinsip-prinsip keadilan dan penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.³⁵

Untuk memungkiri terjadinya konflik dalam pengadaan tanah, para pihak yang melaksanakan pengadaan tanah sebaiknya menjunjung prinsip-prinsip dan asas-asas pengadaan tanah untuk dijadikan sebagai aturan substansi atau ketentuan materil dalam pengadaan tanah, sedangkan prosedur atau tata cara pengadaan tanah yang diatur dalam regulasi yang telah berlaku yakni

³⁵ Ansyari, Andi Nadiyah, *Penetapan Lokasi Dan Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, *Jurnal Ecosystem Volume 17 Nomor 3, September-Desember 2017*, hlm 957

Undang-undang No. 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya, dijadikan sebagai aturan formil atau hukum acaranya, dengan ketentuan sebagai hukum acara pengadaan tanah untuk kepentingan umum.³⁶

3. Dasar Hukum Pengadaan Tanah

Berdasarkan Hak Menguasai Negara yang telah ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 pemerintah dapat melakukan perolehan tanah dengan memberikan kemakmuran bagi rakyatnya. Pasal 28 H ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 Perubahan kedua menyebutkan bahwa: “Setiap orang yang berhak memiliki pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Selanjutnya Pasal 28 J ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 pada Perubahan kedua menegaskan bahwa, dalam menjalankan hak dan kebebasannya, setiap orang wajib tunduk kepada pembatasan yang ditetapkan dengan undang-undang dengan maksud semata-mata untuk menjamin pengakuan serta penghormatan atas hak dan kebebasan orang lain dan untuk memenuhi tuntutan yang adil sesuai dengan pertimbangan moral, nilai-nilai agama, keamanan, dan ketertiban hukum dalam suatu masyarakat demokratis.

Pada dasarnya dengan mendasarkan pada aturan-aturan tersebut pihak yang membutuhkan lahan serta warga yang terkena dampak pembebasan lahan

³⁶ *Simanjutak, Meliya Normawaty, Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Berhak Atas Tanah Dalam Hal Ganti Rugi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Premise Law Jurnal Vol 10 No 2, 2015, hlm 8*

dapat sama-sama menguntungkan dalam berbagai aspek yaitu pembangunan serta ganti rugi yang nilai nominalnya bisa digunakan untuk kedepannya.

Dalam Pasal 6 dan 18 Undang-Undang Pokok Agraria serta Undang- Undang Nomor 20 Tahun 1961, Peraturan pelaksanaan dengan bertahap yaitu sebagai berikut :

- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Lahan. Dijelaskan bahwa masalah penetapan ganti rugi didasarkan atas asas musyawarah dan harga umum setempat serta dalam penetapan ganti rugi selain tanah itu juga ada bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah tersebut.
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta. Bahwa pelaksanaan pembangunan sebagaimana telah digariskan dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (TAP MPR No. IV/MPR/173) tidak semata-mata menjadi beban Pemerintah, melainkan diharapkan pula adanya peran aktif dari pihak swasta/rakyat.
- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan Di Wilayah Kecamatan, ketiga peraturan di atas dicabut dengan :
 1. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Pasal 1 ayat (2) pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah mufakat;

2. Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pasal 1 ayat (2), Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.
4. Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 Tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Atas Tanah Yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah Dalam Rangka Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
6. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam Pasal 1 angka 2: Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

7. Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Dengan adanya seluruh peraturan diatas dari berbagai perubahan-perubahan sebagai penyempurnaan maka dapat menjadikan itu sebagai landasan hukum dalam pelaksanaan pembebasan lahan untuk suatu pembangunan yang memberikan kesejahteraan bagi para pihak yang terlibat didalamnya serta warga yang terkena imbas dari pembangunan tersebut.

Konsepsi hukum tanah Nasional di ambil dari hukum adat, yaitu berupa konsepsi yang komunalistik religius yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.³⁷ Pada intinya kita sebagai warga negara harus saling membantu serta memberikan kenyamanan kesejahteraan bagi kelangsungan hidup yang sebenarnya diinginkan.

Dalam undang-undang pokok agraria pasal 6 bahwa, “hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, selanjutnya dalam UUPA sudah dijelaskan bahwa hukum Agraria tanah memiliki fungsi sebagai keperluan dan kepentingan masyarakat. Dasar hukum dalam fungsi sosial terdapat dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang menerangkan bahwa “bumi, air, dan

³⁷ Oloan Sitorus, *Dayat Lombong, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004, hlm 11*

kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”. Penjabaran pasal diatas dapat dilihat bahwa tanah dimiliki seseorang tidak hanya mempunyai fungsi dan diperuntukkan bagi pemiliknua saja, namun harus berguna bagi bangsa Indonesia seluruhnya serta tanah yang dibutuhkan untuk kepentingan umum, pemilik tanah harus rela untuk melepaskan haknya kepada pihak yang berwenang.

4. Jenis-Jenis Kepentingan Umum dan Panitia Pengadaan Tanah

Jenis-Jenis Kepentingan Umum dan Panitia Pengadaan Tanah Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh pemerintah atau pemerintah daerah sesuai dengan Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, meliputi :

- a. Jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah ataupun di ruang bawah tanah), saluran air bersih/ air minum serta saluran pembuangan air dan sanitasi
- b. Bendungan/ waduk, irigasi dan bangunan perairan
- c. Puskesmas dan rumah sakit umum
- d. Terminal, pelabuhan, stasiun kereta api dan bandara
- e. Tempat ibadah
- f. Sekolah dan sarana pendidikan
- g. Pasar umum
- h. Pemakaman umum
- i. Telekomunikasi dan kantor pos

- j. Sarana olahraga
- k. Stasiun penyiaran radio, televisi serta sarana pendukung
- l. Kantor pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan negara asing atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan PBB
- m. Fasilitas TNI dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya
- n. Lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan
- o. Rumah susun sederhana
- p. Tempat pembuangan sampah
- q. Cagar alam dan cagar budaya
- r. Pertamanan
- s. Panti sosial
- t. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik

Pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah kemudian selanjutnya menjadi milik pemerintah, sehingga pembangunan kepentingan umum bukan bertujuan untuk mencari keuntungan. Maria SW Soemardjono berpendapat bahwa yang disebut kepentingan umum mengandung 3 unsur penting yaitu, dilakukan oleh pemerintah, dimiliki oleh pemerintah dan non-profit.³⁸

5. Tahapan-Tahapan Pengadaan Tanah

Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatur tahapan pengadaan tanah kedalam empat tahapan, yaitu:

³⁸ Oka Mahendra, *Menguak Masalah Hukum, Demokrasi, dan Pertanahan, 1996, Jakarta: Sinar Harapan, hlm 291*

a) Perencanaan Pengadaan Tanah

Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (1) disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah, yang paling sedikit memuat:

- 1) Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- 2) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
- 3) Letak tanah;
- 4) Luas tanah yang dibutuhkan;
- 5) Gambaran umum status tanah;
- 6) Perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- 7) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- 8) Perkiraan nilai tanah; dan
- 9) Rencana penganggaran.

Adapun Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di dalam penyusunan proposal rencana pembangunan dapat dimintai pertimbangan oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah.³⁹

b) Persiapan Pengadaan Tanah

Berdasarkan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012, persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan oleh gubernur. Dalam hal ini, gubernur dapat mendelegasikan pelaksanaan persiapan pengadaan tanah

³⁹ Umar Said Sugiarto, *Pengantar Hukum Indonesia*, Sinar Grafika, 2004, hlm 41

kepada bupati/walikota demi efisiensi dan efektivitas. Adapun langkah-langkah yang harus dilaksanakan, yaitu:⁴⁰

a. Pembentukan Tim Persiapan

Gubernur membentuk Tim Persiapan paling lambat sepuluh hari kerja sejak tanggal diterimanya Dokumen Rencana Pengadaan Tanah. Keanggotaan Tim Persiapan yaitu bupati/walikota, satuan kerja perangkat daerah provinsi terkait, instansi yang memerlukan tanah, dan instansi terkait lainnya seperti Kanwil BPN atau Kantor Pertanahan, Kantor Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Provinsi, selanjutnya Tim Persiapan berkantor di Sekretariat Daerah Provinsi.

b. Pemberitahuan dan Pendataan Awal

Pemberitahuan tentang akan dilaksanakannya kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum disampaikan oleh Tim Persiapan kepada masyarakat di lokasi yang telah direncanakan. Pemberitahuan tersebut dilaksanakan secara langsung atau tidak langsung. Pemberitahuan secara langsung dapat dilakukan melalui cara sosialisasi atau tatap muka atau dengan surat pemberitahuan. Tujuan pemberitahuan ini semata-mata supaya warga masyarakat dapat mengetahui dan memahami rencana kegiatan pembangunan yang dilakukan tersebut dimaksudkan untuk kepentingan umum, seyogyanya pemberitahuan secara langsung menjadi prioritas.

⁴⁰ Maria S.W, Sumardjono, *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia dari Keputusan Presiden sampai Undang-Undang*, Gajah Mada University Press, 2015, hlm 25

Pemberitahuan secara tidak langsung dapat dilakukan dengan pengumuman melalui surat kabar harian lokal atau nasional ataupun website tertentu.

c. Konsultasi Publik

Konsultasi publik sangat berperan penting untuk proses lanjutan dari tahapan pengadaan tanah. Tujuan dilaksanakannya konsultasi publik untuk memperoleh persetujuan warga masyarakat yang tanahnya akan terkena kegiatan pembangunan. Jika warga yang tanahnya berdampak pada pembangunan menyetujui lokasi yang direncanakan, maka dibuatlah Berita Acara Kesepakatan. Apabila warga yang tidak menyetujui baik sebagian orang ataupun keseluruhan dapat mengajukan keberatan mengenai lokasi kegiatan pembangunan kepada gubernur. Konsultasi publik ulang dapat dilakukan apabila sebagian besar warga masyarakat tetap menolak lokasi rencana pembangunan, dan apabila warga tetap menolak juga maka lokasi yang telah ditetapkan untuk pembangunan dapat dipindahkan ke lokasi yang lain. Tim Persiapan dapat mencatat alasan penolakan warga dan segera gubernur membentuk Tim Pengkajian Keberatan untuk mengkaji alasan penolakan warga. Pelaksanaan konsultasi publik dilakukan oleh Tim Persiapan dengan mengundang warga masyarakat yang tanahnya akan terkena pengadaan tanah. Konsultasi publik harus dilakukan secara bertahap dan dapat dilaksanakan lebih dari satu kali sesuai dengan kondisi masyarakatnya.

Penerbitan Surat Keputusan (SK) penetapan lokasi yang dilakukan oleh gubernur harus dengan kesepakatan warga yang tanahnya berdampak terhadap pembangunan serta rekomendasi dari Tim Pengkajian Keberatan yang berisi penolakan terhadap alasan keberatan sebagian kecil warga masyarakat. Penetapan lokasi paling lambat tiga hari sejak tanggal Surat Keputusan (SK) sudah harus diumumkan dalam jangka waktu empat belas hari. Pengajuan gugatan sudah harus disampaikan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak penerbitan SK dan putusan pengadilan harus sudah diputuskan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah penerimaan gugatan. Apabila masih ada pihak yang keberatan maka para pihak dapat mengajukan kasasi dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan.

c) Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Tahap pelaksanaan pengadaan tanah terdapat dua cara yang dapat ditempuh oleh pemerintah untuk melakukan pengambilan hak atas tanah yang dimiliki oleh warga masyarakat. Yaitu cara pembebasan/pelepasan hak atas tanah (*prijsgeving*) dan cara pencabutan hak atas tanah (*onteigening*). Pembebasan/pelepasan hak atas tanah adalah pelepasan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah yang dimilikinya dengan cara pemberian ganti rugi yang besarnya didasarkan atas hasil musyawarah antara kedua belah pihak, musyawarah dilakukan untuk mencapai kata mufakat antara para pihak dalam pengadaan tanah. Musyawarah merupakan suatu kegiatan dimana para pihak saling mendengar, saling memberi dan menerima pendapat serta keinginan untuk tercapainya kesepakatan bentuk ganti

kerugian antara pihak yang melepaskan tanahnya dengan pihak yang membutuhkan tanah tersebut.⁴¹ Sedangkan pencabutan hak atas tanah adalah hilangnya hak atas tanah seseorang dengan cara pengambilan tanah secara paksa oleh negara tanpa yang bersangkutan melakukan pelanggaran atau kelalaian dalam memenuhi kewajiban hukumnya.⁴² Pencabutan hak atas tanah individu haruslah bertujuan untuk kepentingan umum, sebagai contoh pencabutan hak atas tanah yang dibolehkan yaitu pencabutan hak atas tanah untuk pelebaran jalan dengan pemberian ganti lahan kembali atau ganti kerugian dengan harga yang sesuai, apabila pemilik hak atas tanah tersebut menolak maka penguasa boleh melakukan pemaksaan.⁴³ Soetandyo juga memberikan kemungkinan yang dapat ditempuh agar pembangunan nasional yang memerlukan tanah dapat dibebaskan dengan cara kemanusiaan dan berdimensi kerakyatan, yaitu:

- a. Menggunakan pendekatan sosiologik antropologik yang prosesnya harus dengan rasa kesabaran. Mungkin juga dengan wujud kebijaksanaan untuk membuka peluang yang luas dan bebas kepada masyarakat agar secara perlahan dengan inisiatifnya para warga yang terdampak pembebasan tanah dapat memutuskan sendiri secara bertanggung jawab kegunaan lahan-lahan mereka untuk kepentingan umum; dan
- b. Menggunakan pendekatan dengan catatan harus memprioritaskan

⁴¹ Reko Dwi Salfutra & Rio Armanda Agustian, *Problematika Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Kota Pangkalpinang, Jurnal Hukum Progresif Vol 11 No 2 Desember, 2017, hlm 1914*

⁴² SF. Marbun, Moh. Mahfud MD, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara, Liberty, 2011, hlm 164*

⁴³ Muwahid, *Pengadaan Tanah Untuk kepentingan Umum Yang Melibatkan Pihak Swasta Perspektif Hukum Islam, Jurnal Hukum dan Perundangan Islam, Vol 7, No 1, April 2017, hlm 158-159*

prosedur dan proses dengan melihat keperdataan hak atas tanah seseorang yang pada hakikatnya adalah juga suatu proses yang demokratis daripada mendahulukan hukum publik.⁴⁴

Mengenai prosedur pelaksanaan pengadaan tanah ini menurut ketentuan Pasal 2 Ayat (2) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dilaksanakan oleh pemerintah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Dalam proses pelepasan atau penyerahan hak atas tanah ini apabila tidak dapat dilaksanakan sendiri oleh instansi pemerintah yang bersangkutan dapat meminta bantuan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) yang dibentuk untuk itu.⁴⁵

d) Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Penyerahan hasil pengadaan tanah dimulai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Tanah atau Penyerahan Tanah dari pemegang hak atas tanah bersama dengan pemberian ganti kerugiannya. Sertifikat dan/atau surat-surat tanah yang dikuasai wajib diserahkan kepada Panitia Pengadaan Tanah (P2T). Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mencatat hapusnya hak atas tanah yang dilepaskan atau diserahkan dalam buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Jika tanah yang dilepaskan/diserahkan belum bersertifikat, pada surat tanah yang bersangkutan diberikan sebuah catatan bahwa tanah tersebut sudah dilepaskan/diserahkan haknya. Di samping itu, Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 menutup tahapan pengadaan tanah dengan penyerahan hasil pengadaan

⁴⁴ Syafruddin Kalo, 2004, *Pengadaan tanah Untuk Kepentingan Umum*, diakses dari <http://library.usu.ac.id/download>, diakses pada tanggal 2 Oktober 2022

⁴⁵ Umar Said Sugiharto, dkk, *Loc.Cit*

tanah. Hasil pengadaan tanah oleh Ketua Pelaksana Pengadaan tanah dan selanjutnya diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah, jika:

- 1) Ganti kerugian dalam proses pemenuhan atau sudah dibayarkan secara tunai dan pemegang hak sudah melaksanakan pelepasan hak; atau
- 2) Penitipan ganti kerugian ke pengadilan sudah diserahkan meskipun pemegang hak belum mengambilnya dan belum juga melakukan pelepasan terhadap haknya.

D. Prespektif Islam Tentang Tanah

Tanah adalah anugerah dari Allah SWT, Tuhan pemilik dan pengatur alam semesta untuk umat manusia. Dengan kata lain, manusia wajib untuk mensyukuri anugerah Tuhan ini dalam bentuk mengelola guna mewujudkan kemakmuran di muka bumi. Sehubungan dengan hal ini diperlukan peraturan perundang-undangan untuk melindungi kepentingan manusia agar tidak saling berbenturan. Terkait dengan penalaran ini perlu kiranya mencermati, memperhatikan dan melaksanakan petunjuk Allah dalam firman-Nya di bawah ini



وَلَقَدْ كَتَبْنَا فِي الزُّبُورِ مِنْ بَعْدِ الذِّكْرِ أَنَّ الْأَرْضَ يَرِثُهَا عِبَادِيَ
الصَّالِحُونَ ﴿١٠٥﴾ إِنَّ فِي هَذَا لَبَلَاغًا لِقَوْمٍ عٰكِدِينَ
﴿١٠٦﴾ وَمَا أَرْسَلْنَاكَ إِلَّا رَحْمَةً لِّلْعٰلَمِينَ

Artinya:

*Dan sungguh telah Kami tulis didalam Zabur sesudah (Kami tulis dalam) Lauh Mahfuzh, Bahwasanya bumi ini dipusakai hamba-hambaku yang saleh.*⁴⁶

⁴⁶ Qs. Al-Anbiya Ayat 105

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengadaan Tanah Dalam Proyek Jalan Tol Semarang-Demak Sesi 1

Pengadaan Tanah dalam proyek Jalan Tol Semarang – Demak Sesi 1 adalah salah satu rencana pembangunan dalam daftar proyek strategis nasional yang berada di Semarang (Kaligawe) – Sayung sepanjang 10,39 Kilometer yang diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Hal tersebut juga dikemukakan oleh Bapak Lindung Simbolon, S.T selaku Satker Pembangunan Jalan tol Semarang – Demak Sesi 1, berikut wawancaranya:

“Pembangunan Jalan Tol Semarang – Demak ini mengacu pada Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.⁴⁷”

Dari Wawancara diatas penulis menyimpulkan bahwa, dalam pembangunan Jalan Tol Semarang – Demak sesi 1 (pembangunan untuk kepentingan umum) maka pembangunan tersebut harus sesuai dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Untuk itu berikut prosedur pelaksanaan pengadaan tanah dan penetapan ganti rugi yang diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 :

⁴⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak Lindung Simbolon S.T Satker P2JT Semarang, 27 Desember 2023

1. Prosedur Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Penetapan Ganti Kerugian Bagi Pembangunan Jalan Tol Semarang- Demak Sesi 1

Prosedur Pelaksanaan Pengadaan Tanah dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak sesi 1 dilakukan sesuai dengan dasar hukum yang mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021. Dalam dasar hukum tersebut diatas diatur dengan tegas bahwasanya tahap pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam pembangunan Jalan Tol Semarang- Demak adalah sebagai berikut :

1) Tahap Perencanaan

Pada tahap ini instansi yang memerlukan tanah harus membuat Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) untuk kepentingan umum yang didasarkan pada 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 dilaksanakan oleh instansi yang memerlukan tanah bersama-sama dengan lembaga pemerintahan terkait dan boleh menunjuk atau mengikutsertakan lembaga profesional atau ahli dibidangnya.

DPPT yang dibuat harus memuat hal-hal berikut :

- a) Maksud dan tujuan rencana pembangunan, berisi uraian terkait maksud dan tujuan dibangunnya Jalan Tol Semarang- Demak sebagaimana yang telah Penulis uraikan di atas.
- b) Kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan nasional dan daerah, diuraikan kesesuaian antara lokasi rencana pembangunan dengan rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan di tingkat Provinsi Jawa Tengah (Kota Semarang) maupun Kabupaten Demak.
- c) Letak tanah, berisi uraian wilayah administrasi keberadaan tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak meliputi kelurahan atau desa, kecamatan, kabupaten atau kota, provinsi, dan lokasi yang direncanakan.
- d) Luas tanah yang dibutuhkan, berisi keterangan perkiraan luas tanah yang diperlukan untuk pembangunan dengan perhitungan yang cermat mengingat akan adanya banyak masyarakat yang terdampak.
- e) Gambaran umum status tanah, berisi keterangan kepemilikan dan penguasaan atas tanah yaitu status hak atas tanah dan siapa pemegang hak atas tanahnya.

- f) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah, menguraikan berapa lama pelaksanaan pengadaan tanah akan berlangsung di masing-masing seksi.
- g) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan, menguraikan berapa lama pelaksanaan pembangunan akan selesai.
- h) Perkiraan nilai tanah, hal ini dilakukan untuk menentukan perkiraan nilai ganti kerugian objek pengadaan tanah yang meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.
- i) Rencana penganggaran, berisi uraian besaran dana, sumber dana, dan rincian alokasi dana selama perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi dan pengelolaan, serta sosialisasi.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 terdapat tambahan hal-hal yang harus dimuat dalam DPPT, yaitu :

- a) Prioritas pembangunan nasional/daerah
- b) Preferensi bentuk ganti kerugian

DPPT ini disusun berdasarkan studi kelayakan yang mencakup survei sosial ekonomi, kelayakan lokasi, analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat, perkiraan nilai tanah, dampak

lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah dan pembangunan serta studi lain yang diperlukan, dapat berupa studi budaya masyarakat, politik keamanan, atau studi keagamaan. DPPT ini kemudian diajukan kepada Pemerintah Provinsi Jawa Tengah.

DPPT yang telah diajukan berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun sejak ditetapkan oleh pimpinan instansi yang memerlukan tanah. Apabila telah lebih dari 2 (dua) tahun, maka instansi yang memerlukan tanah perlu memperbarui dokumen.

2) Tahap Persiapan

Setelah Gubernur Provinsi Jawa Tengah menerima DPPT, gubernur mulai membentuk Tim Persiapan dalam waktu paling lama 5 (lima) hari sejak resmi diterimanya DPPT. Tim Persiapan Pengadaan Tanah beranggotakan bupati/wali kota, perangkat daerah provinsi terkait, instansi yang memerlukan tanah, instansi pemerintah yang menyelenggarakan urusan di bidang pertanahan dan instansi terkait apabila harus melibatkan. Demi kelancaran tugas Tim Persiapan, gubernur juga membentuk sekretariat persiapan pengadaan tanah yang berkedudukan di Sekretariat Daerah Provinsi.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka Gubernur tidak mendelegasikan kewenangan kepada bupati atau wali kota untuk

membentuk tim persiapan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak Sesi 1.

Adapun Tim Persiapan Pengadaan Tanah bertugas untuk :

- a. Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan Tim persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Jawa Tengah menyampaikan pemberitahuan rencana pembangunan secara langsung melalui surat pemberitahuan berupa Pengumuman Nomor 590/0001931 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak di Kota Semarang dan Kabupaten Demak yang berisi pemberitahuan akan dilaksanakannya tahap persiapan pengadaan tanah yang didalamnya juga memuat informasi :

1. Maksud dan tujuan rencana pembangunan :

- a) Untuk meningkatkan aksesibilitas dan kapasitas jaringan jalan dalam melayani Kawasan utara Jawa yang mempunyai lalu lintas dengan

kepadatan tinggi;

- b) Untuk menanggulangi banjir rob dan abrasi diwilayah Kota Semarang dan Kabupaten Demak bagian barat.

2. Letak dan luas tanah yang dibutuhkan :

Berdasarkan Pengumuman Nomor 590/0001931⁴⁸, luas tanah yang dibutuhkan semula ± 189 Ha menjadi ± 535 Ha, panjang semula ± 24 Km menjadi ± 27 Km, dan letak pembangunan meliputi Kota Semarang (Kelurahan Terboyo Kulon, Kelurahan Terboyo Wetan, Kelurahan Trimulyo) serta Kabupaten Demak (Desa Sriwulan, Desa bedono, Desa Purwosari).

3. Tahapan pengadaan tanah

Tahapan pengadaan tanah dilaksanakan melalui 4 (empat) tahapan, yaitu tahap perencanaan, tahap persiapan, tahap pelaksanaan, dan tahap penyerahan hasil.

1. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah
Pada Pengumuman Nomor 590/0001931 pelaksanaan pengadaan tanah dimulai dari bulan Maret 2018 s/d Desember 2018.

2. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan
Pada Pengumuman Nomor 590/0001931 pelaksanaan pembangunan dimulai dari bulan Januari 2019 s/d Desember 2020.

b. Melaksanakan pendataan awal lokasi rencana pembangunan
Pendataan awal lokasi rencana pembangunan

⁴⁸ Pengumuman Nomor 590/0001931

ini meliputi kegiatan pengumpulan data para pihak yang berhak dan objek pengadaan tanahnya. Pihak yang berhak antara lain adalah perorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Pemerintah Desa, Bank Tanah, BUMN, BUMD, dan badan usaha milik desa yang memiliki atau menguasai objek pengadaan tanah. pihak yang berhak tersebut harus sebagai pemegang hak atas tanah, pemegang hak pengelolaan, nazhir untuk tanah wakaf, pemegang alat bukti tertulis hak lama, masyarakat hukum adat, pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik, pemegang dasar penguasaan atas tanah, dan/atau pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilaksanakan oleh Tim Persiapan paling lama dalam 30 (tiga puluh) hari, dapat dilaksanakan bersama pejabat kelurahan/desa. Kemudian hasil pendataan dituangkan dalam bentuk daftar sementara pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah yang berisi data perkiraan dan hanya digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan.

c. Melaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021, terdapat tahap perubahan status atas objek pengadaan tanah sebelum masuk tahap konsultasi publik rencana pembangunan. Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan kepada instansi terkait untuk perubahan status atas objek pengadaan tanah berstatus Kawasan hutan, izin alih status pelepasan/penggunaan aset tanah kas desa, tanah wakaf, tanah ulayat, dan/atau tanah aset Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah atau BUMN, BUMD, Badan Usaha Milik Desa dan/atau izin alih fungsi pada lahan pertanian pangan berkelanjutan.

Konsultasi publik rencana pembangunan melibatkan pihak yang berhak, masyarakat yang terkena dampak, pengelola barang dan/atau penguasa barang yang dilakukan di tempat rencana pembangunan atau di tempat yang disepakati dengan maksud untuk memperoleh kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak-pihak terlibat yang dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa. Kesepakatan lokasi rencana pembangunan nantinya akan dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan, kemudian instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Gubernur Provinsi

Jawa Tengah. Dalam konsultasi publik Tim Persiapan juga menjelaskan mengenai rencana pengadaan tanah yang meliputi :

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan untuk kepentingan umum;
- b. Tahapan dan waktu proses penyelenggaraan pengadaan tanah;
- c. Peran penilai dalam menentukan nilai ganti kerugian;
- d. Insentif yang akan diberikan kepada pihak yang berhak;
- e. Objek yang dinilai ganti kerugian;
- f. Bentuk ganti kerugian; dan
- g. Hak dan kewajiban pihak yang berhak, pengelola barang dan/atau pengguna barang serta masyarakat yang terkena dampak.

Pelaksanaan konsultasi publik dilakukan paling lama 60 (enam puluh) hari, apabila selama waktu tersebut terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan maka dilaksanakan konsultasi publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Jika setelah dilakukannya konsultasi publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan, Tim Persiapan melaporkan keberatan tersebut kepada gubernur. Kemudian

gubernur akan membentuk Tim Kajian Keberatan yang bertugas untuk menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan, dan membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan. Keberatan ini dilakukan paling lama 14 (empat belas) hari sejak diterimanya keberatan.

Apabila masih terdapat keberatan, maka pihak yang berhak dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat dalam kurun waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi.

a. Menyiapkan penetapan lokasi pembangunan

Penetapan lokasi pembangunan atas permohonan dari instansi yang memerlukan tanah diajukan kepada gubernur sesuai dengan berita acara kesepakatan lokasi pembangunan yang kemudian gubernur akan menerbitkan penetapan

lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari sejak diterimanya pengajuan permohonan. Dalam penetapan lokasi pembangunan dilampiri peta lokasi pembangunan yang disiapkan oleh instansi yang memerlukan tanah.

Penetapan lokasi pembangunan yang diterbitkan berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun. Permohonan perpanjangan berlakunya penetapan lokasi pembangunan atas pertimbangan kepala kantor wilayah BPN yang diajukan kepada gubernur dilakukan 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu awal berakhir. Permohonan perpanjangan disertai dengan keputusan penetapan lokasi dan pertimbangan pengajuan perpanjangan yang berisi alasan pengajuan, data pengadaan tanah yang telah dilaksanakan, serta data sisa tanah yang belum dilaksanakan pengadaan tanahnya.

b. Mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum

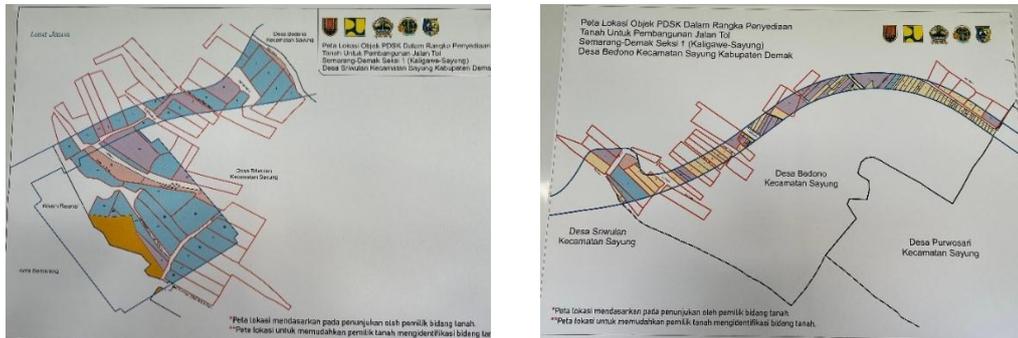
Pengumuman penetapan lokasi pembangunan haruslah memuat nomor dan tanggal keputusan penetapan lokasi, peta lokasi pembangunan dan luas tanah yang yang dibutuhkan, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan jangka waktu pembangunan. Dalam hal ini dikeluarkanlah Keputusan Gubernur Nomor 590/52 Tahun 2016 tentang Persetujuan Penetapan

Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak Provinsi Jawa Tengah, yang menerangkan pada awalnya persetujuan penetapan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak adalah sepanjang ± 24 Km dan seluas $\pm 1.897.000$ m². Adapun data lokasi dan peta persetujuan penetapan lokasi pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak sesi 1 adalah sebagai berikut :

Tabel 3.1 Data Lokasi Pengadaan Tanah 1

No	Kota / Kabupaten	Kecamatan	Desa / Kelurahan
1.	Kota Semarang	Kecamatan Genuk	Kelurahan Terboyo Wetan Kelurahan Terboyo Kulon Kelurahan Trimulyo
2.	Kabupaten Demak	Kecamatan Sayung	Desa Sriwulan Desa Bedono Desa Purwosari

Sumber : Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/52 Tahun 2016



Gambar 3.1 Peta Lokasi Pengadaan Tanah 1

Sumber : Papan Informasi Kantor BP2JN Satker Pembangunan Jalan Tol

Semarang – Demak

Kemudian gubernur mengeluarkan Keputusan Nomor 590/66 Tahun 2018 tentang Persetujuan Perpanjangan Atas Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/52 Tahun 2016 Tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak Provinsi Jawa Tengah dengan tujuan untuk memperpanjang surat keputusan sebelumnya karena jangka waktu telah habis. Diikuti dengan keluarnya Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/59 Tahun 2019 tentang Pembaruan Atas Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang Demak Provinsi Jawa Tengah.

Pengumuman penetapan lokasi pembangunan dilaksanakan paling lama 2 (dua) hari setelah dikeluarkannya penetapan lokasi pembangunan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

1) Ditempatkan atau ditempelkan di kantor kelurahan/desa, kantor kecamatan, dan/atau kantor bupati/wali kota dan di lokasi pembangunan yang dilaksanakan selama 10 (sepuluh) hari;

2) Diumumkan melalui media cetak dan/atau media elektronik yang dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan/atau nasional paling sedikit 1 (satu) hari penerbitan dan/atau situs *website* pemerintah provinsi, pemerintah daerah dan/atau instansi yang memerlukan tanah.

Selanjutnya adalah pendokumentasian data tahapan persiapan pengadaan tanah yang dikumpulkan, dikelompokkan, diolah dan disimpan oleh Tim Persiapan yang dapat disimpan dalam bentuk data elektronik dan/atau analog.

3) Tahap Pelaksanaan

Disinilah pokok pembahasan yang menjadi inti dari bagaimana penentuan dan pembayaran ganti kerugian terhadap pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan Jalan Tol Semarang - Demak Sesi 1. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Lindung Simbolon, S.T , tahap pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan sesuai prosedur yang telah diatur, sebagai berikut⁴⁹ :

1) Penyiapan pelaksanaan

Pelaksanaan pengadaan tanah sendiri diselenggarakan oleh Menteri dan pelaksanaannya dilakukan oleh kepala Kantor Wilayah yang mana dapat menugaskan kepala Kantor Pertanahan sebagai ketua pelaksana pengadaan tanah dengan mempertimbangkan efisiensi, efektivitas, kondisi geografis, dan sumber daya manusia. Apabila kepala kantor pertanahan ditugaskan menjadi ketua dalam Tim Pelaksanaan pengadaan tanah, pembentukan tim harus dilakukan dalam waktu paling lama 5 (lima) hari sejak diterimanya penugasan. Ketua pelaksana juga membentuk Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi objek pengadaan tanah.

Terdapat unsur-unsur yang harus diperhatikan dalam penyusunan keanggotaan tim pelaksanaan pengadaan tanah, yaitu :

⁴⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Lindung Simbolon S.T Satker P2JT Semarang, 27 Desember 2023

- a. Pejabat yang membidangi urusan pengadaan tanah di lingkungan kantor pertanahan
- b. Pejabat pada kantor pertanahan setempat pada lokasi pengadaan tanah
- c. Pejabat perangkat daerah kabupaten/kota yang membidangi urusan pertanahan
- d. Camat setempat pada lokasi pengadaan tanah
- e. Lurah/kepala desa atau nama lain pada lokasi pengadaan tanah

2) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah

Dilaksanakan selama 30 (tiga puluh hari) kerja dan hasilnya akan ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan yang kemudian menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian. Satuan Tugas (Satgas) yang dibentuk saat penyiapan pengadaan tanah terdiri dari Satuan Tugas A yang membidangi pengumpulan data fisik objek pengadaan tanah dan Satuan Tugas B yang membidangi pengumpulan data yuridis objek pengadaan tanah.

Kegiatan inventarisasi dan identifikasi meliputi :

1) Pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah (data fisik), yang merupakan tugas dari Satgas A dengan rincian tugas :

- i. Pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi pengadaan tanah sesuai penetapan lokasi
- ii. Pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah yang masuk dalam penetapan lokasi
- iii. Mengolah data hasil pengumpulan data fisik objek pengadaan tanah dan memberikan Nomor Identifikasi Sementara (NIS)

iv. Membuat peta bidang tanah

Peta bidang tanah inilah yang digunakan dalam proses penentuan nilai ganti kerugian dan pendaftaran hak.

2) Pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah (data yuridis) merupakan tugas Satgas B dengan melaksanakan pengumpulan data :

1. Nama, pekerjaan, dan alamat pihak yang berhak
2. NIK atau identitas lain pihak yang berhak
3. Bukti penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah
4. Letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang
5. Status tanah dan dokumennya

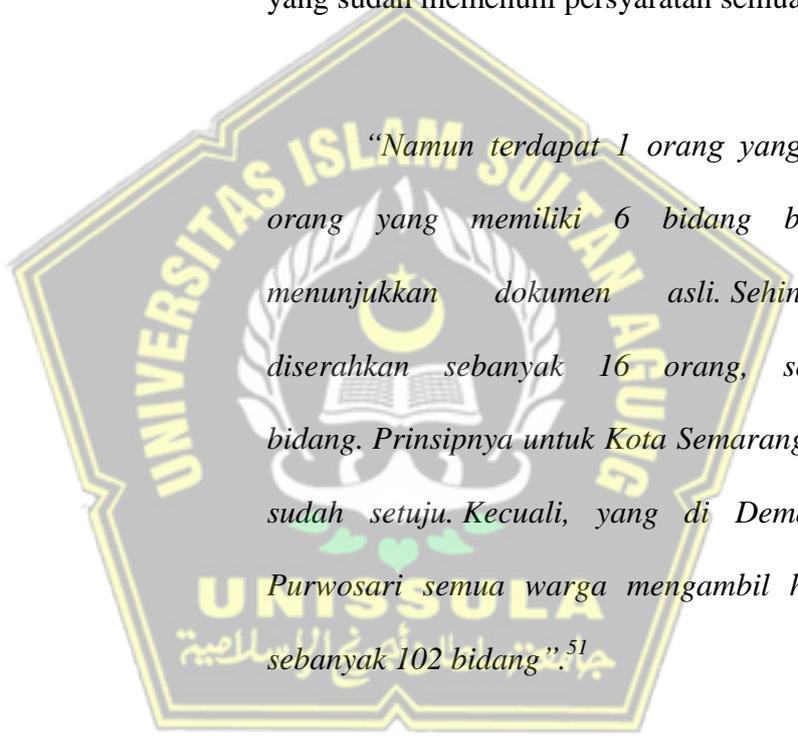
6. Jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah
7. Pemilikan dan/atau penguasaan tanah, bangunan, benda lain yang berkaitan dengan tanah
8. Pembebanan hak atas tanah
9. Ruang atas dan ruang bawah tanah

Hasil inventarisasi dan identifikasi dari Satgas B dibuat dalam bentuk daftar nominatif yang ditandatanganai oleh Ketua Satgas. Daftar nominatif inilah yang digunakan dalam proses penentuan nilai ganti kerugian, paling kurang memuat identitas pihak yang berhak, letak, luas, status/jenis hak, luas dan jenis bangunan, jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah, tanam tumbuh dan benda-benda lain yang berkaitan, serta pembebanan hak atas tanah/fidusia.

Dalam pengumpulan data yang dilakukan oleh Satgas A dan B dapat melibatkan penyurvei berlisensi. Hasil dari proses inventarisasi dan identifikasi diserahkan oleh Ketua Satgas kepada Ketua Pelaksana pengadaan tanah dengan berita acara hasil inventarisasi dan identifikasi.

Menurut keterangan dari Bapak Lindung

Simbolon, S.T saat wawancara, dalam inventarisasi dan identifikasi Di Kota Semarang, total ada 52 bidang. Dengan 12 bidang masih belum lengkap bukti kepemilikan atau alas haknya, dan tiga bidang pembelaan di lembaga peradilan. Total ada 308 bidang, meliputi Semarang dan Demak. Saat ini di Kota Semarang ada 18 orang (36 bidang) diterima, yang sudah memenuhi persyaratan semua.⁵⁰



*“Namun terdapat 1 orang yang izin, dan 1 orang yang memiliki 6 bidang belum dapat menunjukkan dokumen asli. Sehingga yang diserahkan sebanyak 16 orang, sebanyak 29 bidang. Prinsipnya untuk Kota Semarang, 100 persen sudah setuju. Kecuali, yang di Demak di Desa Purwosari semua warga mengambil hak prioritas sebanyak 102 bidang”.*⁵¹

Apabila terdapat keberatan atas hasil yang diumumkan, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Ketua pelaksana pengadaan dalam waktu paling lama 14 (empat

⁵⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Lindung Simbolon S.T Satker P2JT Semarang, 27 Desember 2023

⁵¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Lindung Simbolon S.T Satker P2JT Semarang, 27 Desember 2023

belas) hari sejak pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi. Dalam hal ini, Ketua Pelaksana dapat menerima maupun menolak keberatan yang diajukan dengan mengeluarkan berita acara hasil verifikasi dan perbaikan terhadap peta bidang tanah dan/atau daftar nominatif apabila menerima keberatan yang diajukan. Kemudian apabila menolak keberatan yang diajukan, maka Ketua Pelaksana dapat mengeluarkan berita acara penolakan keberatan yang disertai alasan penolakan. Berita acara yang dikeluarkan bersifat final dan dijadikan acuan dalam pemberian ganti kerugian.

3) Penilaian penilai

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah sesi 1 menggunakan Tim Appraisal. Penilai bertugas berdasarkan penetapan besarnya ganti kerugian yang 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

Penilai bertugas setelah menerima salinan DPPT, peta bidang tanah, dan daftar nominatif untuk bahan penilaian yang dituangkan dalam berita acara penyerahan bahan penilaian. Selain itu penilai juga dapat meminta data dan/atau informasi kepada instansi terkait untuk mendukung penilaian besarnya ganti kerugian. Penilai harus menyelesaikan tugasnya paling lama 30 (tiga puluh) hari.

Ganti kerugian yang dinilai oleh penilai merupakan nilai saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dengan mempertimbangkan masa tunggu pada saat pembayaran ganti kerugian. Besaran nilai ganti kerugian adalah nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah yang bersifat final dan mengikat yang nantinya dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian. Besaran nilai ganti kerugian oleh penilai disampaikan dalam berita acara penyerahan hasil penilaian.

4) Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian

Pelaksana pengadaan tanah didampingi oleh Penilai melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada Ketua Pelaksana untuk menetapkan bentuk ganti kerugian. Musyawarah dilakukan secara langsung sesuai dengan tempat dan waktu yang telah ditentukan dalam undangan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian. Dalam musyawarah ini Pelaksana pengadaan tanah menyampaikan besarnya ganti kerugian dari hasil penilaian yang dilakukan oleh Penilai. Disampaikan oleh Bapak Lindung Simbolon, S.T bahwa besaran ganti rugi yang ditetapkan hanya 25% dari NJOP.⁵²

Apabila pihak yang berhak berhalangan hadir maka dapat memberikan kuasa kepada seseorang sesuai dengan ketentuan Pasal 73 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021. Pihak yang berhak atas 1 (satu) atau beberapa bidang tanah yang terletak dalam satu lokasi pengadaan tanah hanya dapat memberikan kuasa kepada satu penerima kuasa, dan apabila pihak yang berhak tidak hadir memenuhi undangan 3 (tiga) kali serta tidak memberikan kuasa maka

⁵² Hasil Wawancara dengan Bapak Lindung Simbolon S.T Satker P2JT Semarang, 27 Desember 2023

dianggap setuju dengan bentuk ganti kerugian yang ditetapkan.

Hasil dari musyawarah ini akan menjadi dasar pemberian ganti kerugian dalam bentuk berita acara kesepakatan yang memuat :

- 1) Pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya, yang setuju disertai bentuk ganti kerugian yang disepakati
- 2) Pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya, yang tidak setuju
- 3) Pihak yang berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa
- 4) Pihak yang berhak hadir tetapi tidak berpendapat dan tidak menandatangani berita acara kesepakatan, dianggap tidak setuju

Dalam hal saat musyawarah tidak terjadi kesepakatan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri Semarang atau Demak paling lama 14 (empat belas) hari setelah berita acara hasil musyawarah ditandatangani. Kemudian Pengadilan akan memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak

pengajuan keberatan diterima. Apabila pihak yang berhak masih keberatan dengan putusan pengadilan, dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung dalam waktu 14 (empat belas) hari, Setelahnya Mahkamah Agung akan memberikan keputusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan.

5) Pemberian ganti kerugian

Pemberian ganti kerugian dapat dilakukan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Dalam hal ini ganti kerugian dalam bentuk uang yang diberikan dalam bentuk mata uang rupiah yang mana proses pencairannya langsung masuk ke rekening bank atas nama para pihak yang berhak. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Lindung Simbolon, S.T, untuk besaran uang yang diberikan adalah dengan Range Rp. 250.000 – Rp. 300.000/m untuk Kabupaten Demak dan , Rp. 450.000 - Rp. 500.000 /m untuk Kabupaten Semarang.

Dari data yang diperoleh Penulis saat wawancara dengan Bapak Lindung Simbolon, S.T, menerangkan bahwa Total ada 308 bidang, meliputi Semarang dan Demak. Saat ini di Kota Semarang ada 18 orang (36

bidang) diterima, yang sudah memenuhi persyaratan semua. Namun terdapat 1 orang yang izin, dan 1 orang yang memiliki 6 bidang belum dapat menunjukkan dokumen asli. Sehingga yang diserahkan sebanyak 16 orang, sebanyak 29 bidang. Dan untuk Kota Semarang 100 persen sudah setuju. Kecuali yang di Demak di Desa Purwosari semua warga mengambil hak prioritas sebanyak 102 bidang. Dengan ganti rugi uang yang diberikan adalah dengan Range Rp. 250.000 – Rp. 300.000/m untuk Kab Demak dan , Rp. 450.000 - Rp. 500.000 /m untuk Kab Semarang.⁵³

4) Tahap Penyerahan Hasil

Penyerahan hasil pengadaan tanah dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah kepada instansi yang memerlukan tanah disertai data pengadaan tanah paling lama 14 (empat belas) hari sejak pelepasan hak objek pengadaan tanah. Penyerahan hasil ini berupa bidang tanah dan dokumen pengadaan tanah dengan penandatanganan berita acara penyerahan hasil pengadaan tanah yang dapat dilakukan secara bertahap dengan berita acara untuk kemudian dipergunakan oleh instansi yang memerlukan tanah guna pensertifikatan.

Pensertifikatan wajib dilakukan oleh instansi yang memerlukan

⁵³ Hasil Wawancara dengan Bapak Lindung Simbolon S.T Satker P2JT Semarang, 27 Desember 2023

tanah dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penyerahan hasil pengadaan tanah. Disinilah tugas dan tanggung jawab Tim Pelaksana Pengadaan Tanah berakhir dengan ditandatanganinya berita acara penyerahan hasil pengadaan tanah secara keseluruhan.

Menurut Penulis dari pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa Pengadaan Tanah dalam proyek Jalan Tol Semarang – Demak Sesi 1 adalah salah satu rencana pembangunan dalam daftar proyek strategis nasional yang berada di Semarang (Kaligawe) – Sayung sepanjang 10,39 Kilometer yang diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, dalam hal ini prosedur atau tahap pengadaan tanah dibagi menjadi empat antara lain :

- 1) Tahap Perencanaan.
- 2) Tahap Persiapan.
- 3) Tahap Pelaksanaan.
- 4) Tahap Penyerahan Hasil

Penelitian ini sudah sesuai dengan regulasi pemerintah dan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis.

B. Kendala Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol

Semarang- Demak Sesi 1 dan Upaya Yang Dilakukan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Mengatasinya

I. Kendala dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol

Semarang-Demak Sesi 1

Dalam setiap pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, selalu ada kendala yang dihadapi. Dalam pembangunan jalan tol Semarang- Demak ini adapun kendala-kendala yang dihadapi sebagai berikut:

1. Terjadinya Proses Waris

Dalam hal terjadinya proses waris ini, dimana sang ahli waris dalam memperoleh warisan berupa tanah, namun masih belum ditindaklanjuti dengan proses balik nama, sehingga antara dokumen legal dengan realita kepemilikan atas tanah tersebut berbeda. Hal ini tentu membutuhkan penelusuran ulang untuk memsadikan siapa pihak yang berhak terhadap tanah tersebut. Hal ini juga penulis tanyakan kepada Bapak Lindung Simbolon, S.T, mengatakan:

“dalam hal terjadinya proses pewarisan atas suatu tanah, dimana si ahli waris tidak langsung membalik nama atas tanah warisan tersebut, membuat panitia pengadaan tanah mengalami kesulitan. Hal tersebut karena nama pemilik tanah tidak sesuai dengan sertifikat, sehingga

*panitia harus melakukan penelusuran ulang untuk memastikan orang yang berhak menerima ganti rugi tersebut”.*⁵⁴

2. Tidak Sepakat Dengan Harga Yang Ditawarkan

Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah, pemilik tanah musnah akan mendapat ganti rugi berupa kerohiman yang nilainya 25% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Di sisi lain, muncul penolakan dari warga menyangkut skema ganti rugi tersebut. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang- Demak tersebut sebagian besar masyarakat masih tidak setuju dengan harga yang ditetapkan oleh panitia pengadaan tanah. Harga yang di tetapkan panitia pengadaan tanah harga terendahnya di Kab. Demak dengan range Rp. 250.000 – Rp. 300.000 dan untuk Kab. Semarang harga tertinggi dengan range Rp. 450.000 - Rp. 500.000. kemudian penulis juga melakukan wawancara dengan Bapak Lindung Simbolon S.T , yaitu:

“harga yang ditetapkan panitia pengadaan tanah kepada pemilik tanah itu memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berjalan, yaitu 25% dari NJOP, selain itu juga memperhatikan kondisi tanah, sehingga panitia pengadaan tanah menentukan harga ganti rugi tanah tersebut di Kab. Demak dengan range Rp. 250.000 –

⁵⁴ Hasil Wawancara dengan Bapak Lindung Simbolon S.T Satker P2JT Semarang, 27 Desember 2023

Rp. 300.000 dan untuk Kab. Semarang harga tertinggi dengan range Rp. 450.000 - Rp. 500.000”⁵⁵.

Kemudian penulis juga melakukan wawancara terhadap salah satu warga yang tanahnya terkena pembangunan jalan tol Semarang- Demak yang berada di Kabupaten Demak, Desa Bendono pada tanggal 27 Desember 2023 dengan bapak Yumin Rustam sebagai berikut:

“harga yang di tawarkan panitia sangat kecil mas, harga terendahnya 250.000 dan harga tertingginya 350.000 dengan memperhatikan NJOP, menurut saya itu begitu kecil mas ganti ruginya. Karena harga tanah sekarang mahal, tanah disekitar sini saja sudah mencapai Rp. 700.000 per meternya⁵⁶”.

Sesuai wawancara tersebut dapat diambil kesimpulan, walaupun panitia pengadaan tanah sudah memepertimbangkan harga ganti rugi sesuai prosedur hukum yang berlaku, tetapi menurut warga harga ganti rugi tersebut belum dapat membuat mereka menjadi lebih baik kehidupannya dengan harga ganti rugi tersebut. Seharusnya panitia pengadaan tanah juga harus memperhatikan harga pasaran tanah di daerah tersebut bukan hanya berpatokan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) saja.

⁵⁵ Hasil Wawancara dengan Bapak Lindung Simbolon S.T Satker P2JT Semarang, 27 Desember 2023

⁵⁶ Hasil Wawancara dengan Bapak Lindung Simbolon S.T Satker P2JT Semarang, 27 Desember 2023

3. Adanya Tanah Musnah

Tanah Musnah merupakan tanah yang terkena abrasi dan kini sudah tidak lagi berbentuk tanah, melainkan terlihat dalam bentuk lautan. Secara aturan pembebasan lahan, warga tidak bisa menerima ganti rugi sebesar 100% Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), namun ada penolakan dari warga yang membuat proyek ini sedikit terhambat. Meski demikian, progresnya terus berjalan. Dengan adanya kendala tanah musnah ini maka keluar Perpres Nomor 27 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan atas Tanah yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah dalam Rangka Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dalam hal itu disebutkan bahwa masyarakat yang terdampak Tanah Musnah akan mendapatkan ganti rugi berupa Dana Kerohiman yang diatur dalam PERMEN ATR/BPN NO 17 TH 2022. Namun masyarakat juga ada yang tidak mau menerima dana kerohiman yaitu masyarakat yang berada di Kabupaten Demak, lalu mengajukan gugatan ke Mahkamah Agung untuk mengambil hak prioritasnya dan disetujui, dalam hal ini ada 102 Bidang yang mengajukan hak prioritasnya. Terdiri dari 99 Bidang di Desa Purwosari, 2 Bidang di Desa Sriwulan, dan 1 Bidang di Desa Bedono. Namun sampai saat ini pihak PU masih berupaya untuk melakukan pendekatan dan memberi pemahaman kepada warga masyarakat yang menggunakan hak prioritasnya, karena masa dari Hak Prioritas hanya 1 tahun dan sekarang sudah berjalan 6 bulan terhitung dari Juli 2023 hingga

Desember 2023. Sehingga dapat disimpulkan bahwa masa tunggu dari Hak Prioritas akan segera berakhir, dan warga mau tidak mau harus mengikuti proses tanah musnah selanjutnya.

II. Upaya yang dilakukan Panitia Pengadaan Tanah untuk Mengatasi Kendala dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak Sesi 1

Dalam setiap pengadaan tanah, selalu saja ada kendala yang dihadapi. Maka perlu adanya upaya-upaya dari panitia pengadaan tanah untuk mengatasi kendala tersebut, diantaranya :

1. Pembuatan Surat Keterangan Ahli Waris

Jika terjadi proses waris maka yang bersangkutan harus mengurus surat waris sesuai prosedur sebagai berikut:

- a. Melengkapi berkas persyaratan
- b. Datang ke kantor lurah dengan keperluan "Pengurusan Surat Keterangan Ahli Waris" dengan membawa berkas lengkap
- c. Proses verifikasi Hubungan Kewarisan
- d. Cross Check ke RT/RW, tetangga dan Saksi)
- e. Proses penyetoran dan penandatanganan surat

2. Keluarnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17

Tahun 2021

Terkait kendala ketidaksepakatan dengan harga yang ditawarkan pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah, pemilik tanah musnah akan mendapat ganti rugi berupa kerohiman yang nilainya 25% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Akan tetapi apabila masih ada yang tidak sepakat dengan harga di tawarkan maka masyarakat bisa menggunakan Hak Prioritas yang diajukan ke Mahkamah Agung dengan masa 1 Tahun untuk memilih direklamasi atau rekonstruksi.

3. Pembentukan Tim Terpadu

Tim terpadu dibentuk oleh kepala daerah untuk menangani dampak sosial atas tanah musnah. Tim terpadu akan memberitahukan rencana pelaksanaan penanganan dampak sosial kemasyarakatan melalui Lurah/Kepala Desa terkait pihak yang berhak menerima bantuan dana kerohiman. Paling lama waktu yang dibutuhkan untuk menyampaikan pemberitahuan adalah 5 hari sejak tim terpadu dibentuk. Jika pemberitahuan telah dilaksanakan, satuan tugas melakukan validasi pihak yang berhak menerima bantuan dana kerohiman. Satuan tugas juga akan

memvalidasi tanah yang diidentifikasi sebagai tanah musnah yang akan digunakan dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum. Hasil validasi dibuat dalam daftar pihak yang berhak menerima bantuan dana kerohiman.

4. Adanya Peran Aktif Panitia Pengadaan Tanah Dalam Melakukan Musyawarah Mufakat

Dalam melakukan pengadaan tanah, panitia pengadaan tanah melakukan musyawarah mufakat baik dalam menentukan besarnya ganti rugi maupun bentuk ganti rugi kepada warga yang tanahnya terkena pembangunan Jalan Tol Semarang- Demak. Musyawarah mufakat ini diperlukan mengingat bahwasannya kendala yang paling banyak di temui saat melakukan pengadaan tanah yaitu tidak adanya kesepakatan harga antara panitia pengadaan tanah dengan warga yang memiliki tanah.

Musyawarah mufakat ini bertujuan untuk mencapai kesepakatan dari kedua belah pihak yaitu pihak yang membutuhkan tanah dengan pihak pemilik tanah. Hal ini juga disampaikan oleh Bapak Lindung Simbolon S.T , menyatakan:

*“panitia pengadaan tanah sangat aktif melakukan musyawarah mufakat kepada masyarakat yang tanahnya terkena pembangunann jalan tol Semarang-Demak, musyawarah tersebut membahas mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi. Musyawarah mufakat tersebut dilakukan agar panitia pengadaan tanah dapat sepakat dengan pemilik tanah mengenai besar dan bentuk ganti rugi”.*⁵⁷

Kemudian penulis juga melakukan wawancara dengan Ibu Asmali, yang mengatakan:

*“saat proses musyawarah mufakat banyak terdapat hambatan-hambatan yang ditemui, akan tetapi hambatan yang paling banyak terjadi yaitu masalah kesepakatan harga antara panitia pengadaan tanah dengan warga-warga sini mas yang dimana harga tidak sesuai yang ditawarkan dengan harga yang diminta sehingga tidak ditemukannya titik terang tentang kesepakatan harga. Akan tetapi adanya pendekatan-pendekatan yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah dengan masyarakat yang terkena pembangunan jalan tol sehingga terjadi kesepakatan harga”.*⁵⁸

⁵⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak Lindung Simbolon S.T Satker P2JT Semarang, 27 Desember 2023

⁵⁸ Hasil Wawancara dengan Warga Ibu Asmali 27 Desember 2023

Dari hasil wawancara yang penulis lakukan diatas menunjukkan bahwa memang harus perlu adanya peran aktif dari panitia pengadaan tanah dalam melakukan musyawarah mufakat. Musyawarah mufakat dalam hal ganti rugi terutama, karena faktor sentral dalam pengadaan tanah yaitu mengenai kesepakatan ganti rugi. Kesepakatan mengenai ganti rugi tersebut tidak mudah dilakukan, mengingat terdapat 2 (dua) orang dengan kepentingan yang berbeda yaitu pihak yang membutuhkan tanah dan pihak yang memiliki tanah sehingga disinilah panitia pengadaan tanah dituntut lebih aktif untuk melakukan musyawarah mufakat.

5. Dilakukan Mediasi dan Pendekatan Secara Persuasif

Setelah melakukan musyawarah mufakat kepada warga yang tanahnya terkena pembangunan jalan tol Semarang-Demak, kemudian upaya lain yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah yaitu melakukan mediasi dan pendekatan secara persuasif. Mediasi dilakukan kepada masyarakat yang belum sepakat mengenai besarnya ganti rugi yang ditawarkan oleh panitia pengadaan tanah. Bagi masyarakat yang belum setuju menerima besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan oleh panitia pengadaan tanah maka masyarakat bisa mengambil hak prioritas sesuai

Peraturan Presiden (PERPRES) Nomor 27 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2022 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan atas Tanah yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah dalam Rangka Pembangunan untuk Kepentingan Umum .

Mengenai hal tersebut, penulis melakukan wawancara dengan Bapak Lindung Simbolon, mengatakan bahwa:

“panitia pengadaan tanah disamping melakukan musyawarah mufakat juga melakukan mediasi kepada masyarakat yang belum setuju terhadap ganti rugi yang ditetapkan panitia pengadaan tanah. Mediasi tersebut dilakukan oleh panitia kepada warga yang tidak setuju dengan tujuan membujuk warga tersebut agar mau melepaskan tanahnya guna pembangunan jalan tol Semarang-Demak. Dengan dilakukannya mediasi dan pendekatan secara persuasif tersebut harapannya para warga dapat berubah pikiran dan dapat sepakat dengan harga yang ditetapkan oleh panitia pengadaan”⁵⁹.

Dari wawancara tersebut yang penulis lakukan, penulis menyimpulkan bahwa mediasi sangat diperlukan

⁵⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Lindung Simbolon S.T Satker P2JT Semarang, 27 Desember 2023

panitia pengadaan tanah untuk menyelesaikan suatu masalah. Mediasi diperlukan karena dapat menyelesaikan masalah melalui jalur *non-litigasi* sehingga tercapainya kesepakatan dari kedua belah pihak.

6. Dilakukan Pemahaman dan Pengertian Mengenai

Fungsi Sosial Tanah

Selain musyawarah mufakat dan mediasi yang dilakukan ruspanitia pengadaan tanah tersebut, hal lain yang dilakukan adalah dengan cara memberikan pemahaman dan pengertian mengenai fungsi sosial tanah. Pemahaman tersebut dilakukan oleh panitia pengadaan tanah kepada masyarakat dengan cara sosialisasi kepada masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan Jalan Semarang – Demak Sesi 1. Sosialisasi tersebut dilakukan oleh panitia pengadaan tanah di beberapa kecamatan yang terdiri dari 3 Desa di Kabupaten Semarang.

Sehubungan dengan akan diadakannya pembangunan jalan tol tersebut, panitia pengadaan tanah memberikan pemahaman kepada pemilik tanah bahwa setiap tanah memiliki fungsi sosial yang dapat digunakan untuk pembangunan kepentingan umum. Tanah yang dimiliki warga bukanlah hak mutlak yang dapat

dimilikinya, akan tetapi tanah tersebut dapat dipergunakan untuk kepentingan bangsa. Banyak warga yang tidak tahu akan hal ini, oleh sebab itu perlu dilakukannya sosialisasi mengenai fungsi sosial atas tanah tersebut kepada warga oleh panitia pengadaan tanah.

Mengenai hal tersebut, penulis juga melakukan wawancara dengan Bapak Lindung Simbolon S.T:

*“panitia pengadaan tanah juga melakukan pemahaman kepada masyarakat mengenai fungsi sosial hak atas tanah, dimana banyak masyarakat tidak mengetahui hal tersebut. Banyak masyarakat yang menganggap bahwa apabila tanahnya sudah memiliki alas hak milik, maka tanah tersebut sudah mutlak miliknya. Padahal hak milik tidak mutlak dimiliki seseorang atas tanah tersebut, hak tersebut dapat dilepaskan apabila pembangunan untuk kepentingan umum menghendaki. Jadi disini tugas panitia pengadaan tanah untuk melakukan sosialisasi dan pemahaman-pemahaman terhadap hal tersebut kepada masyarakat”.*⁶⁰

Dari hasil wawancara diatas tersebut, penulis dapat menyimpulkan bahwa penyuluhan kepada masyarakat mengenai fungsi sosial hak atas tanah diperlukan karena masih banyak warga yang tidak mengetahui akan hal tersebut. Pemahaman tersebut

⁶⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Lindung Simbolon S.T Satker P2JT Semarang, 27 Desember 2023

dilakukan dengan harapan agar masyarakat dapat lebih mengetahui mengenai fungsi sosial atas tanah dan agar masyarakat mengetahui bahwa hak milik bukanlah hak yang mutlak atas tanah tapi hanyalah hak terkuat atas tanah sehingga di dalam hak milik tersebut terdapat fungsi-fungsi sosial atas tanah.

Tabel 3.2 Tabel Kendala dan Solusi 1

NO	KENDALA	SOLUSI
1	<p>Terjadinya proses waris</p>	<p>Jika terjadi proses waris maka yang bersangkutan harus mengurus surat waris sesuai prosedur sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Melengkapi berkas persyaratan b. Datang ke kantor lurah dengan keperluan "Pengurusan Surat Keterangan Ahli Waris" dengan membawa berkas lengkap c. Proses verifikasi Hubungan Kewarisan d. Cross Check ke RT/RW, tetangga dan Saksi) e. Proses pengetikan dan penandatanganan surat
2	<p>Tidak sepakat dengan harga yang ditawarkan</p>	<p>Terkait kendala ketidaksepakatan dengan harga yang ditawarkan pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah, pemilik tanah musnah akan mendapat ganti rugi berupa kerohiman yang nilainya 25% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Akan tetapi apabila masih ada yang tidak sepakat dengan harga di tawarkan maka masyarakat bisa menggunakan Hak Prioritas yang diajukan ke Mahkamah Agung dengan masa 1 Tahun untuk memilih direklamasi atau rekontruksi. Dalam hal ini juga harus adanya peran aktif panitia Pengadaan Tanah dalam melakukan musyawarah mufakat.</p>

3	<p>Adanya Tanah Musnah</p>	<p>Tim terpadu dibentuk oleh kepala daerah untuk menangani dampak sosial atas tanah musnah. Tim terpadu akan memberitahukan rencana pelaksanaan penanganan dampak sosial kemasyarakatan melalui Lurah/Kepala Desa terkait pihak yang berhak menerima bantuan dana kerohiman. Paling lama waktu yang dibutuhkan untuk menyampaikan pemberitahuan adalah 5 hari sejak tim terpadu dibentuk. Jika pemberitahuan telah dilaksanakan, satuan tugas melakukan validasi pihak yang berhak menerima bantuan dana kerohiman. Satuan tugas juga akan memvalidasi tanah yang diidentifikasi sebagai tanah musnah yang akan digunakan dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum. Hasil validasi dibuat dalam daftar pihak yang berhak menerima bantuan dana kerohiman. Selain itu dilakukan pemahaman dan pengertian mengenai Fungsi Sosial Tanah serta dilakukan mediasi dan pendekatan secara persuasive</p>

M
 menurut penulis terkait analisis kendala dan solusi diatas, kendala yang dihadapi banyak terdapat pada terjadinya proses waris yang membuat proses pembangunan Jalan Tol Semarang Demak Sesi 1 membutuhkan waktu yang lebih lama untuk menunggu proses waris itu selesai. Akan tetapi dapat diselesaikan dengan mengurus surat waris sesuai prosedur yang ada. Kendala yang kedua terkait ketidaksepakatan warga dengan harga yang ditawarkan. Akan tetapi kendala tersebut dapat diatasi dengan adanya peran aktif

panitia pengadaan tanah dalam melakukan musyawarah mufakat, dilakukan mediasi dan pendekatan secara persuasif, dilakukan pemahaman dan pengertian mengenai fungsi sosial tanah. Serta pemahaman mengenai Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah, pemilik tanah musnah akan mendapat ganti rugi berupa kerohiman yang nilainya 25% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Akan tetapi apabila masih ada yang tidak sepakat dengan harga di tawarkan maka masyarakat bisa menggunakan Hak Prioritasnya. Dan kendala yang ketiga terkait adanya tanah musnah yaitu tim terpadu dibentuk oleh kepala daerah untuk menangani dampak sosial atas tanah musnah. Tim terpadu akan memberitahukan rencana pelaksanaan penanganan dampak sosial kemasyarakatan melalui Lurah/Kepala Desa terkait pihak yang berhak menerima bantuan dana kerohiman. Paling lama waktu yang dibutuhkan untuk menyampaikan pemberitahuan adalah 5 hari sejak tim terpadu dibentuk.

Jika pemberitahuan telah dilaksanakan, satuan tugas melakukan validasi pihak yang berhak menerima bantuan dana kerohiman. Satuan tugas juga akan memvalidasi tanah yang diidentifikasi sebagai tanah musnah yang akan digunakan dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum. Hasil validasi dibuat dalam daftar pihak yang berhak menerima bantuan dana kerohiman.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengadaan Tanah dalam proyek Jalan Tol Semarang – Demak Sesi 1 adalah salah satu rencana pembangunan dalam daftar proyek strategis nasional yang berada di Semarang (Kaligawe) – Sayung sepanjang 10,39 Kilometer yang diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021. Adapun Prosedur Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Penetapan Ganti Kerugian Bagi Pembangunan Jalan Tol Semarang- Demak Sesi1 mencakup 4 Tahap yaitu Tahap Perencanaan, Tahap Persiapan, Tahap Pelaksanaan, dan Tahap Penyerahan Hasil.

2. Terdapat 3 (tiga) Kendala Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang- Demak Sesi 1 dan Upaya Yang Dilakukan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Mengatasinya. Berikut kendala yang dihadapi :
 - 1) Terjadinya Proses Waris
 - 2) Tidak Sepakat dengan Harga yang ditawarkan

- 3) Adanya Tanah Musnah

Dan Upaya Yang Dilakukan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Mengatasinya.

Berikut Upaya yang dilakukan :

- 1) Pembuatan Surat Keterangan Ahli Waris
- 2) Keluarnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021
- 3) Pembentukan Tim terpadu
- 4) Adanya Peran Aktif Panitia Pengadaan Tanah Dalam Melakukan Musyawarah Mufakat
- 5) Dilakukan Mediasi dan Pendekatan Secara Persuasif
- 6) Dilakukan Pemahaman dan Pengertian Mengenai Fungsi Sosial Tanah

B. Saran

1. Untuk Pemerintah :

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan dalam pengadaan tanah dalam proyek jalan tol Semarang-Demak Sesi 1 masih membuka peluang besar untuk dilakukan kajian-kajian berikutnya. Penelitian ini tentu masih memiliki kekurangan yang dapat ditutupi dengan penelitian selanjutnya seperti menambah analisa dari sudut pandang yang lain, atau dari permasalahan lain yang dapat dikaji secara komprehensif.

2. Untuk Umum :

Saran bagi penelitian selanjutnya untuk dapat melihat kajian ini dari perspektif yang lebih luas seperti dalam pelaksanaan proyek yang efektif dan

efisien. Pembangunan tahap berikutnya yang memerlukan perencanaan dan persiapan yang matang. Serta dalam hal pengadaan tanah yang kerap menuntut solusi efektif di masyarakat agar pembangunan di Indonesia dapat terlaksana dengan tertib dan terstruktur.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Qs. Al-Anbiya Ayat 105

B. Buku

- Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1991
- Amri Marzali, *Antropologi & Pembangunan Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2005
- Ahmad Tanzeh, 2011, *Metodologi Penelitian Praktis*, Yogyakarta: Teras
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005
- Ginandjar Kartasasmita, *Konsep Pembangunan yang Berakar Pada Masyarakat*, Surabaya, 1997
- Gunanegara, *Rakyat & Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pemabngunan: Pelajaran Filsafat, Teori dan Jurisprudensi Tatanusa*, 2008
- John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, 1993
- Maria S.W, Sumardjono, *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia dari Keputusan Presiden sampai Undang-Undang*, Gajah Mada University Press, 2015
- Michael P Todaro dan Stephen C. Smith, *Pembangunan Ekonomi*, Jakarta: Penerbit Erlangga, 2011
- Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jakarta: Permata Aksara, 2015
- Nofitri, *Gambaran Kulaitas Hidup Penduduk Dewasa pada ima Wilayah Jakarta*, Skripsi, Depok: Universitas Indonesia, 2009
- Oka Mahendra, *Menguak Masalah Hukum, Demokrasi, dan Pertanahan*, 1996, Jakarta: Sinar Harapan
- Oloan Sitorus, Dayat Lombong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia*, Yogyakarta, 2004
- Redatin Parwadi, *Sosiologi Pembangunan*, Jakarta: Untan Press, 2013
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metode penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia
- SF. Marbun, Moh. Mahfud MD, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty, 2011
- Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta: Rajawali Persada, 2013
- Sugiharsono, dkk, *Ilmu Pengetahuan Sosial kelas VIII Edisi 4*, Jakarta: Pusat Perbukuan Departemen Pendidikan Nasional, 2008
- Syafatun, *Investasi Dengan Pembangunan Jalan Tol Baru Akan Menyediakan Transportasi yang lebih efisien dan memacu investasi sektor lain yang*

akan mempercepat pertumbuhan ekonomi, Jakarta: Departemen Pendidikan dan ITB, 2009
Umar Said Sugiarto, *Pengantar Hukum Indonesia*, Sinar Grafika, 2004

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan

Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

D. Karya Ilmiah (Makalah, Artikel Jurnal Hukum dan Jurnal Ilmiah, Skripsi, Laporan Penelitian, dan lain-lain)

Abdurrahman, Masalah-Masalah Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum, *Majalah Hukum, No 4 Tahun III/ 1976*

Anugrah Fajrian Noor, Penetapan Ganti Rugi Hak Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *Jurnal Hukum Vol 8 No 2, 2016*

Ansyari, Andi Nadiah, Penetapan Lokasi Dan Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *Jurnal Ecosystem Volume 17 Nomor 3, September-Desember 2017*

Martinus Siki, Martin Roestamy, Perlindungan Hukum Atas Tanah Masyarakat Desa Galuga Bogor Akibat Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Hukum, *Jurnal Living Law, Vol 7, No 2, Oktober 2015, ISSN 2087-4936*

Muwahid, Pengadaan Tanah Untuk kepentingan Umum Yang Melibatkan Pihak Swasta Perspektif Hukum Islam, *Jurnal Hukum dan Perundangan Islam,*

Vol 7, No 1, April 2017

Rahmah Hidayati, Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan HR. Soebrantas Kota Pekanbaru Tahun 2011-2014), *Jurnal Online Mahasiswa, Vol 3 No 2, Oktober 2016, ISSN 2355-6919*

Reko Dwi Salfutra & Rio Armanda Agustian, Problematika Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Kota Pangkalpinang, *Jurnal Hukum Progresif Vol 11 No 2 Desember, 2017*

Rudi Prihantoro, Implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Tinjau Dari Teori Hukum Pembangunan, *Jurnal Pasca Sarjana Hukum UNS, Edisi 5, Januari-Juni 2015*

Simanjutak, Meliya Normawaty, Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Berhak Atas Tanah Dalam Hal Ganti Rugi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *Premise Law Jurnal Vol 10 No 2, 2015*

E. Sumber Lain/ Internet

[www.kompas.com/Agus Susanto-Dari Jalan Daendels ke Jalan Tol Semarang Demak .](http://www.kompas.com/Agus_Susanto-Dari_Jalan_Daendels_ke_Jalan_Tol_Semarang_Demak_), diakses pada tanggal 25 Mei 2022 pukul 22:36 WIB

[https://kbbi.kemdikbud.go.id/.](https://kbbi.kemdikbud.go.id/), diakses pada tanggal 25 Mei 2022 pukul 22:50 WIB

[https://paralegal.id/pengertian/.](https://paralegal.id/pengertian/), diakses pada tanggal 25 Mei 2022 pukul 23:21 WIB

[https://kbbi.web.id/praktik.](https://kbbi.web.id/praktik/), diakses pada tanggal 26 Mei 2022 pukul 00:10 WIB.

[https://kbbi.web.id/Sertifikat.](https://kbbi.web.id/Sertifikat/), diakses pada tanggal 26 Mei 2022 pukul 00:55 WIB.

[https://raharja.ac.id/2020/11/09/perbedaan-data-primer-dan-data-sekunder/.](https://raharja.ac.id/2020/11/09/perbedaan-data-primer-dan-data-sekunder/), diakses pada tanggal 26 Mei 2022 pukul 07:30 WIB.

[https://kbbi.web.id/masalah.](https://kbbi.web.id/masalah/), diakses pada tanggal 26 Mei 2022 pukul 04:50 WIB

<https://eprints.umm.ac.id/39628/3/BAB%20II.pdf>, diakses pada tanggal 25 Agustus 2022 pukul 00:10 WIB

[https://paralegal.id/pengertian/tanah-musnah/.](https://paralegal.id/pengertian/tanah-musnah/), diakses pada tanggal 25 Agustus 2022 pukul 00:15 WIB

<https://bpjt.pu.go.id/konten/jalan-tol/tujuan-dan-manfaat>, diakses pada tanggal 25 Agustus 2022 pukul 00:15 WIB

<http://daps.go.id/file>

Syafruddin Kalo, 2004, *Pengadaan tanah Untuk Kepentingan Umum*, diakses dari <http://library.usu.ac.id/download>

