



**PENENTUAN LOKASI PENGADAAN TANAH UNTUK
PEMBANGUNAN REL KERETA API TAWANG – PELABUHAN
TANJUNG EMAS SEMARANG**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh

NAMA : MUH. ADIB MUSTOFA

NIM : 8111413095

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG
FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2017

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul “**PENENTUAN LOKASI PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN REL KERETA API TAWANG – PELABUHAN TANJUNG EMAS SEMARANG**” disusun oleh Muh. Adib Mustofa, NIM 8111413095 telah di setujui untuk dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada:

Hari : *Rabu*

Tanggal : *31 Mei 2017*

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II



Drs. Suhadi, S.H., M.Si.
NIP. 196711161993091001



Dr. Duhita Driyah Suprapti, S.H., M.Hum.
NIP. 197212062005012002

Mengetahui,
Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum UNNES



Dr. Martitah, M.Hum
NIP. 196205171986012001

PENGESAHAN KELULUSAN

Skripsi yang berjudul “PENENTUAN LOKASI PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN REL KERETA API TAWANG – PELABUHAN TANJUNG EMAS SEMARANG” yang ditulis oleh Muh. Adib Mustofa 8111413095 telah dipertahankan di depan Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada:

Hari : *Rabu*
Tanggal : *31 Mei 2017*

Penguji Utama



Aprila Niravita, S.H., M.Kn.
NIP. 198004252008122002

Penguji I

Penguji II



Drs. Suhadi, S.H., M.Si.
NIP. 196711161993091001



Dr. Duhita Driyah Suprapti, S.H., M.Hum.
NIP. 197212062005012002



Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si
NIP. 197206192000032001

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi saya yang berjudul **“PENENTUAN LOKASI PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN REL KERETA API TAWANG – PELABUHAN TANJUNG EMAS SEMARANG”**, adalah benar-benar karya sendiri. Hal-hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan skripsi ini ditunjukkan dalam daftar pustaka. Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar. Saya bersedia menerima sanksi akademik.

Semarang, 31 Mei 2017



Muh. Adib Mustofa

8111413095

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muh. Adib Mustofa

NIM : 8111413095

Progam Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalti Free Right)** atas karya ilmiah penulis yang berjudul “Penentuan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang”. Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir penulis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pencipta dan pemilik Hak Cipta.

Dengan pernyataan ini penulis buat dengan sebenarnya.

Semarang, 31 Mei 2017

Yang menyatakan




Muh. Adib Mustofa

8111413095

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

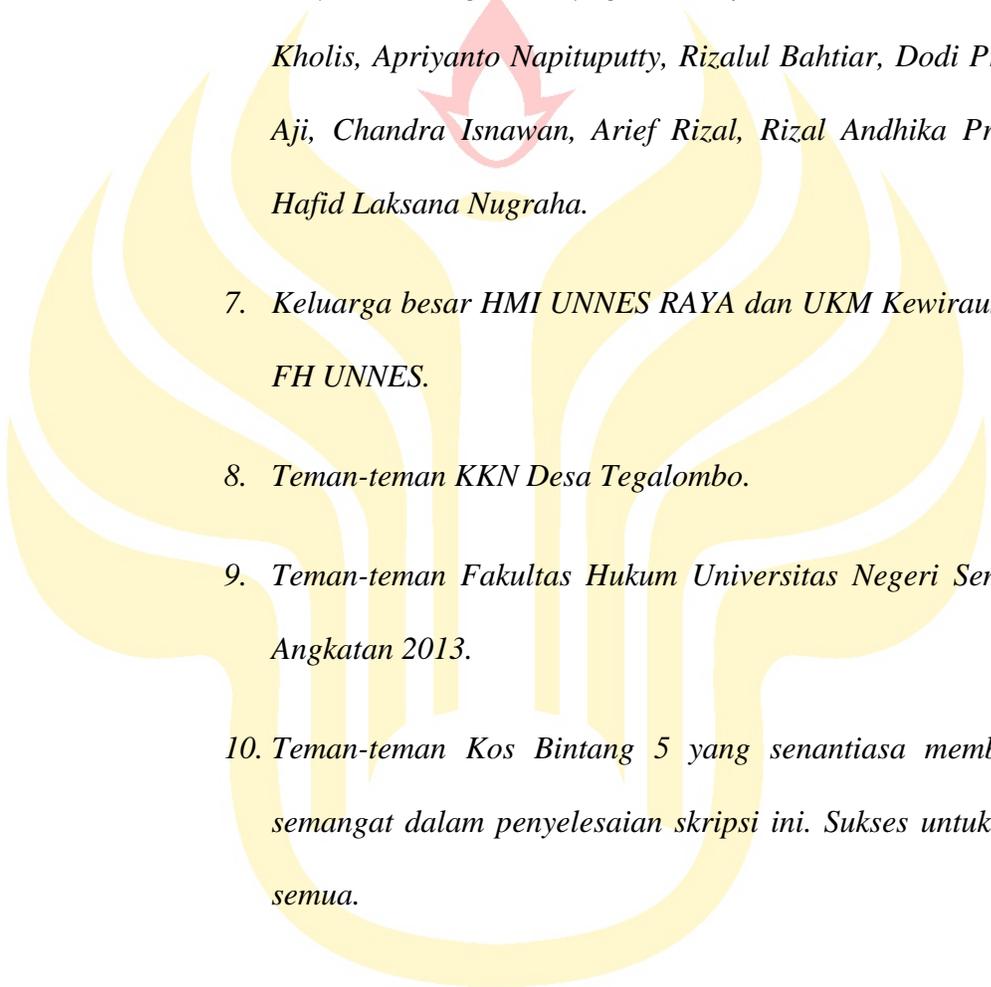
“Jika pikiran bisa memikirkannya, dan hati bisa mempercayainya, maka akan bisa mencapainya”.

(Muhammad Ali)

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT, skripsi ini saya persembahkan untuk :

- 1. Allah SWT yang selalu memberikan limpahan Rahmat-nya.*
- 2. Kedua orang tua saya, Bapak Mustofa dan Ibu Mulatifah do'a mereka segalanya, selalu memberi dukungan setiap waktu dan selalu mengingatkan untuk dekat dengan Allah SWT agar senantiasa selamat dunia dan akhirat. Sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.*
- 3. Adik saya Muh. Mahda Mustofa yang selalu menjadi penyemangat saya untuk cepat menyelesaikan kuliah.*
- 4. Keluarga besar saya yang senantiasa menyemangati dan memberikan dukungan penuh kepada saya untuk menyelesaikan skripsi.*
- 5. Saudara-saudara saya yang senantiasa mendoakan dan mendukung saya.*

- 
6. *Sahabat saya, Kawit Raharjo, Fajar Riski Wijaya, Arin Juliyanto, Bangun Prayogi dan Rifki Zakaria Amin, Angger Kholis, Apriyanto Napituputty, Rizalul Bahtiar, Dodi Prasetyo Aji, Chandra Isnawan, Arief Rizal, Rizal Andhika Pradana, Hafid Laksana Nugraha.*
 7. *Keluarga besar HMI UNNES RAYA dan UKM Kewirausahaan FH UNNES.*
 8. *Teman-teman KKN Desa Tegalombo.*
 9. *Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang Angkatan 2013.*
 10. *Teman-teman Kos Bintang 5 yang senantiasa memberikan semangat dalam penyelesaian skripsi ini. Sukses untuk kalian semua.*

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan dengan baik skripsi yang berjudul “Penentuan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang”. Selesaiannya skripsi ini tentunya tidak terlepas dari peran beberapa pihak. Pembuatan skripsi ini penulis banyak mendapatkan bantuan, bimbingan dan pengarahan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang telah memberikan bimbingan dan bantuan :

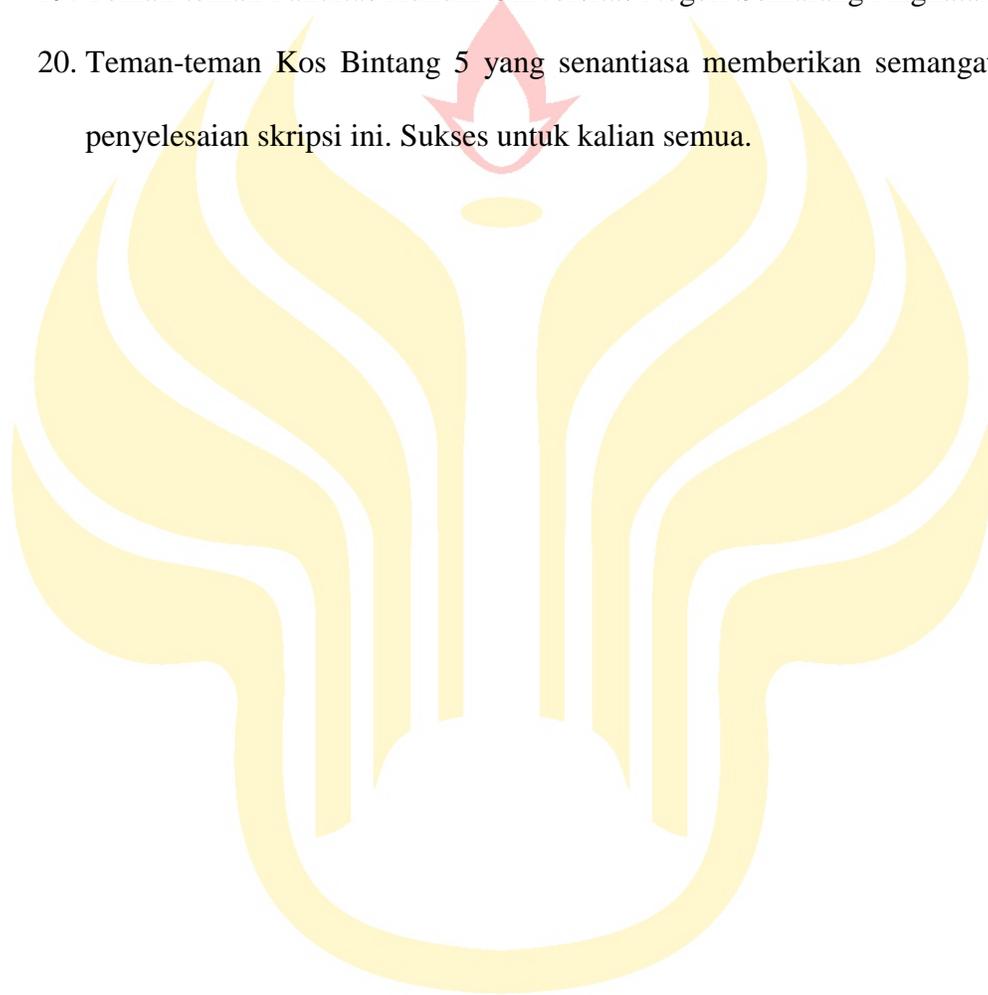
1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum., Rektor Universitas Negeri Semarang;
2. Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si., Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang;
3. Dr. Martitah, M.Hum, Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang;
4. Dr. Duhita Driyah Suprapti, S.H., M.Hum. selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang;
5. Drs. Suhadi, S.H., M.Si. selaku dosen pembimbing I, dan Dr. Duhita Driyah Suprapti, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing II yang selalu memberikan masukan dan pengarahan pada skripsi saya;
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan ilmunya yang sangat bermanfaat bagi peneliti untuk dikemudian hari;
7. Seluruh pegawai Administrasi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan pelayanan dengan baik sehingga peneliti mampu memenuhi persyaratan administrasi skripsi;

8. Kepala Bidang Penjagaan Aset dan Penanganan Aset Bermasalah Bapak Suparmin.
9. Kepala Bagian Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang Bapak Wibowo Suharto.
10. Kepala Bagian Tata Ruang Dinas Tata Ruang Kota Semarang Bapak Putut Cahyo Nugroho.
11. Seluruh Warga Kebonharjo, Kelurahan Tanjung Emas, Kota Semarang.
12. Kedua orang tua saya, Bapak Mustofa dan Ibu Mulatifah do'a mereka segalanya, selalu memberi dukungan setiap waktu dan selalu mengingatkan untuk dekat dengan Allah SWT agar senantiasa selamat dunia dan akhirat. Sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
13. Adik saya Muh. Mahda Mustofa yang selalu menjadi penyemangat saya untuk cepat menyelesaikan kuliah.
14. Keluarga besar saya yang senantiasa menyemangati dan memberikan dukungan penuh kepada saya untuk menyelesaikan skripsi.
15. Saudara-saudara saya yang senantiasa mendoakan dan mendukung saya.
16. Sahabat saya, Kawit Raharjo, Fajar Riski Wijaya, Arin Juliyanto, Bangun Prayogi dan Rifki Zakaria Amin, Angger Kholis, Apriyanto Napituputty, Rizalul Bahtiar, Dodi Prasetyo Aji, Chandra Isnawan, Arief Rizal, Rizal Andhika Pradana, Hafid Laksana Nugraha.
17. Keluarga besar HMI UNNES RAYA dan UKM Kewirausahaan FH UNNES.

18. Teman-teman KKN Desa Tegalombo.

19. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang Angkatan 2013.

20. Teman-teman Kos Bintang 5 yang senantiasa memberikan semangat dalam penyelesaian skripsi ini. Sukses untuk kalian semua.



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

ABSTRAK

Adib, Muhammad Mustofa. 2017. *Penentuan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang*. Skripsi Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang. Pembimbing I: Drs. Suhadi, S.H.,M.Si.Pembimbing II: Dr. Duhita Driyah Suprpti, S.H., M.Hum.

Kata kunci: Penentuan Lokasi, Pengadaan Tanah, Pembangunan Rel Kereta Api, Kebonharjo

Objek studi penelitian ini mengenai penentuan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api Tawang - Pelabuhan Tanjung Emas Semarang. Penentuan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api di kampung Kebonharjo dilakukan oleh PT. KAI Daerah Operasi 4 dengan melalui tahapan perencanaan pengadaan tanah, pemberitahuan pengadaan tanah dan pendataan awal lokasi pembangunan dengan tanpa adanya konsultasi publik, hal ini dapat membuat pelaksanaan penentuan lokasi tidak berjalan dengan baik. Permasalahan yang dikaji adalah (1) Bagaimana penentuan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api tawang – pelabuhan tanjung emas Semarang; dan (2) Bagaimana Dampak Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang - Pelabuhan Tanjung Emas Terhadap Warga Kebonharjo, Semarang, Jawa Tengah.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris. Jenis dan sumber data adalah data primer, data sekunder. Data primer bersumber dari PT. KAI Daerah Operasi 4, Kantor Pertanahan Kota Semarang, Dinas Tata Ruang Kota Semarang dan warga Kebonharjo dengan teknik wawancara. Data sekunder diperoleh dari sumber kepustakaan.

Hasil dan pembahasan penelitian: Pelaksanaan penentuan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api tidak sepenuhnya berjalan dengan baik, dalam hal pelaksanaan penentuan lokasi oleh PT. KAI Daerah Operasi 4 pada perencanaan pengadaan tanah dalam tahapan studi kelayakan lokasi tidak dilaksanakan, tidak ada koordinasi antara Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Dinas Tata Ruang Kota Semarang dengan PT. KAI Daerah Operasi 4 pada persiapan pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas, hanya dilakukan pemberitahuan rencana pembangunan dan pendataan awal rencana pembangunan tanpa ada konsultasi publik. Dampak pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas terhadap warga kebonharjo adalah aspek sosial, ekonomi dan pendidikan. Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Dinas Tata Ruang Kota Semarang dalam penentuan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas mengacu pada Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Simpulan: Penentuan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api di Kebonharjo, Kota Semarang yang dilakukan melalui tahap perencanaan telah membuat dokumen perencanaan pengadaan tanah tanpa melakukan studi kelayakan

lokasi. Kemudian tahap persiapan telah dilakukan pemberitahuan rencana pembangunan melalui sosialisasi sebanyak 3 kali dan pendataan awal rencana pembangunan sekali kepada warga kebonharjo tanpa melalui konsultasi publik rencana pembangunan. Dampak pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api bagi warga Kebonharjo dalam aspek sosial merasakan trauma penggusuran serta kehilangan tempat tinggal, aspek ekonomi kehilangan pekerjaan menjadi pengangguran dan mendapat pekerjaan tidak sesuai dengan keahlian, dan aspek pendidikan anak mereka berhenti sekolah dan pindah sekolah karena tempat tinggal sekarang jauh dari Kebonharjo. Saran: (1) PT. KAI Daerah Operasi 4 belum tepat karena pengadaan tanah itu sendiri harus ada koordinasi dengan Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Dinas Tata Ruang Kota Semarang dalam penentuan lokasi, (2) adanya keseimbangan antara kepentingan pembangunan dengan kepentingan masyarakat supaya warga Kebonharjo merasakan dampak positif dari pembangunan rel kereta api Tawang menuju Pelabuhan Tanjung Emas Semarang.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN KELULUSAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	xi
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR GAMBAR	xviii
DAFTAR BAGAN	xix
DAFTAR LAMPIRAN	xx
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	9
1.3 Pembatasan Masalah	10
1.4 Rumusan Masalah	10
1.5 Tujuan Penelitian	11
1.6 Manfaat Penelitian	11
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1 Penelitian Terdahulu.....	13
2.2 Landasan Teori	17
2.2.1 Pengertian Pengadaan Tanah.....	17
2.2.2 Hakikat Pengadaan Tanah.....	19
2.2.3 Kepentingan Umum	21
2.2.4 Regulasi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	24

2.2.5 Tahapan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	25
2.2.6 Dampak Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	32
2.3 Kerangka Berfikir	37
BAB 3 METODE PENELITIAN.....	38
3.1 Metode Penelitian	38
3.2 Spesifikasi Penelitian.....	39
3.3 Lokasi Penelitian	40
3.4 Jenis dan Sumber Data.....	40
3.5 Metode Pengumpulan Data.....	41
3.6 Metode Analisis Data	43
3.7 Sistematika Penulisan Skripsi.....	44
BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN.....	46
4.1 Hasil Penelitian.....	46
4.1.1 Deskripsi Lokasi Penelitian.....	46
4.1.1.1 Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 4 Semarang	46
4.1.1.2 Kota Semarang, Jawa Tengah.....	52
4.1.1.3 Pelabuhan Tanjung Emas, Semarang.....	58
4.1.1.4 Kampung Kebonharjo, Semarang, Jawa Tengah.....	62
4.1.2 Penentuan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang.....	63
4.1.2.1 Perencanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas.....	64
4.1.2.1.1 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang	65
4.1.2.1.2 Maksud Dan Tujuan Rencana Pembangunan.....	66
4.1.2.1.3 Letak Tanah Dan Luas Tanah Yang Dibutuhkan.....	67

4.1.2.1.4	Gambaran Umum Status Tanah.....	68
4.1.2.1.5	Perkiraan Jangka Waktu Pelaksanaan Pengadaan Tanah Dan Perkiraan Jangka Waktu Pelaksanaan Pembangunan	69
4.1.2.1.6	Perkiraan Nilai Tanah Dan Rencana Penganggaran	69
4.1.2.1.7	Studi Kelayakan Perencanaan Pengadaan Tanah.....	70
4.1.2.2	Persiapan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas	71
4.1.3	Dampak Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang - Pelabuhan Tanjung Emas Terhadap Warga Kebonharjo, Semarang, Jawa Tengah	80
4.1.3.1	Dampak Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang - Pelabuhan Tanjung Emas Terhadap Warga Kebonharjo, Semarang, Jawa Tengah Dalam Aspek Sosial	80
4.1.3.2	Dampak Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang - Pelabuhan Tanjung Emas Terhadap Warga Kebonharjo, Semarang, Jawa Tengah Dalam Aspek Ekonomi	84
4.1.3.3	Dampak Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang - Pelabuhan Tanjung Emas Terhadap Warga Kebonharjo, Semarang, Jawa Tengah Dalam Aspek Pendidikan	87
4.2	Pembahasan Penelitian	90
4.2.1	Penentuan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang	90
4.2.1.1	Perencanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas	90

4.2.1.2	Persiapan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas	99
4.2.2	Dampak Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang - Pelabuhan Tanjung Emas Terhadap Warga Kebonharjo, Semarang, Jawa Tengah.....	103
4.2.2.1	Dampak Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang - Pelabuhan Tanjung Emas Terhadap Warga Kebonharjo, Semarang, Jawa Tengah Dalam Aspek Sosial	104
4.2.2.2	Dampak Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang - Pelabuhan Tanjung Emas Terhadap Warga Kebonharjo, Semarang, Jawa Tengah Dalam Aspek Ekonomi	107
4.2.2.3	Dampak Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang - Pelabuhan Tanjung Emas Terhadap Warga Kebonharjo, Semarang, Jawa Tengah Dalam Aspek Pendidikan	110
BAB 5	PENUTUP	112
5.1	Simpulan.....	112
5.2	Saran	113

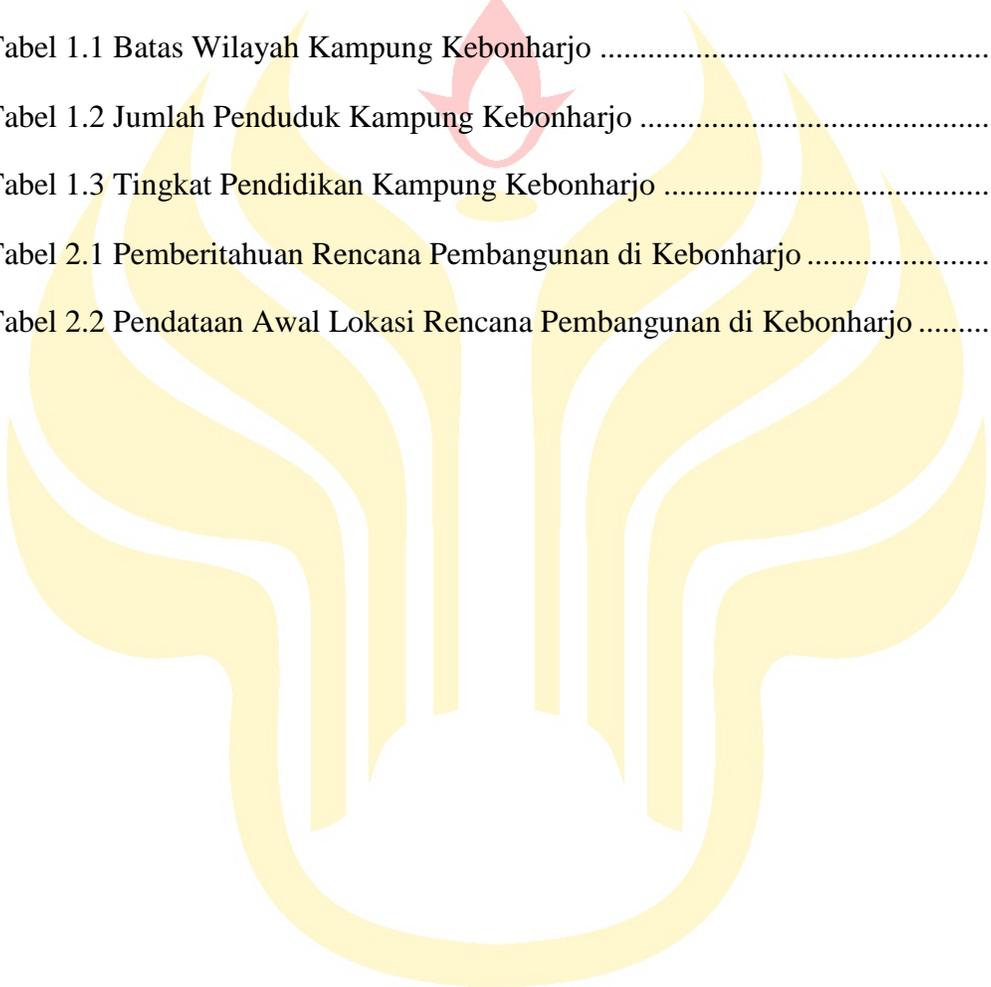
LAMPIRAN

DAFTAR PUSTAKA

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Batas Wilayah Kampung Kebonharjo	62
Tabel 1.2 Jumlah Penduduk Kampung Kebonharjo	63
Tabel 1.3 Tingkat Pendidikan Kampung Kebonharjo	63
Tabel 2.1 Pemberitahuan Rencana Pembangunan di Kebonharjo	74
Tabel 2.2 Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan di Kebonharjo	77

The logo of Universitas Negeri Semarang (UNNES) is a large, stylized yellow emblem. It features a central vertical stem with several curved, flame-like or leaf-like shapes extending outwards from the top and sides. The entire emblem is set against a white background.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

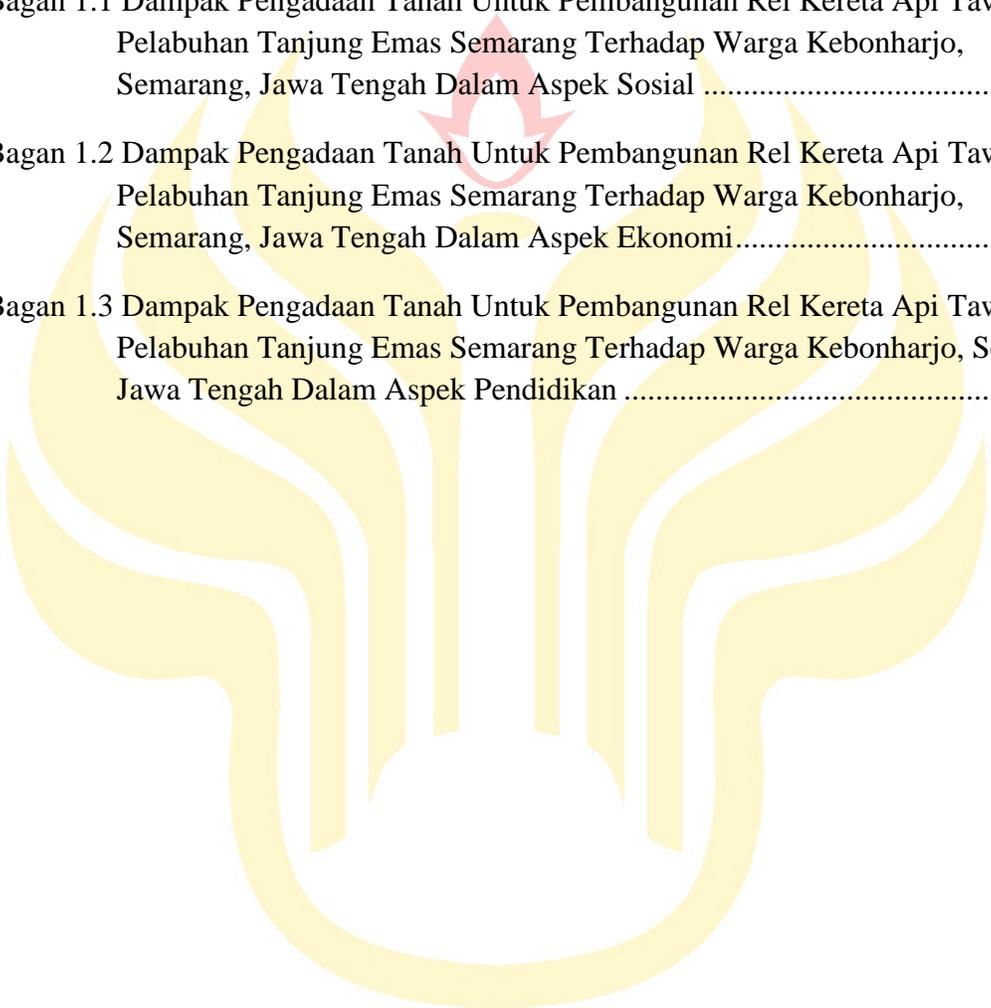
DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Peta Administrasi Kota Semarang.....	55
Gambar 1.2 Peta Pembagian Wilayah Administrasi Kota Semarang	55
Gambar 1.3 Pelabuhan Tanjung Emas, Semarang	61
Gambar 2.1 Letak Tanah dan Luas Tanah yang Dibutuhkan.....	68
Gambar 3.1 Pemberitahuan Rencana Pembangunan di Kebonharjo	75
Gambar 3.2 Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan di Kebonharjo	78



DAFTAR BAGAN

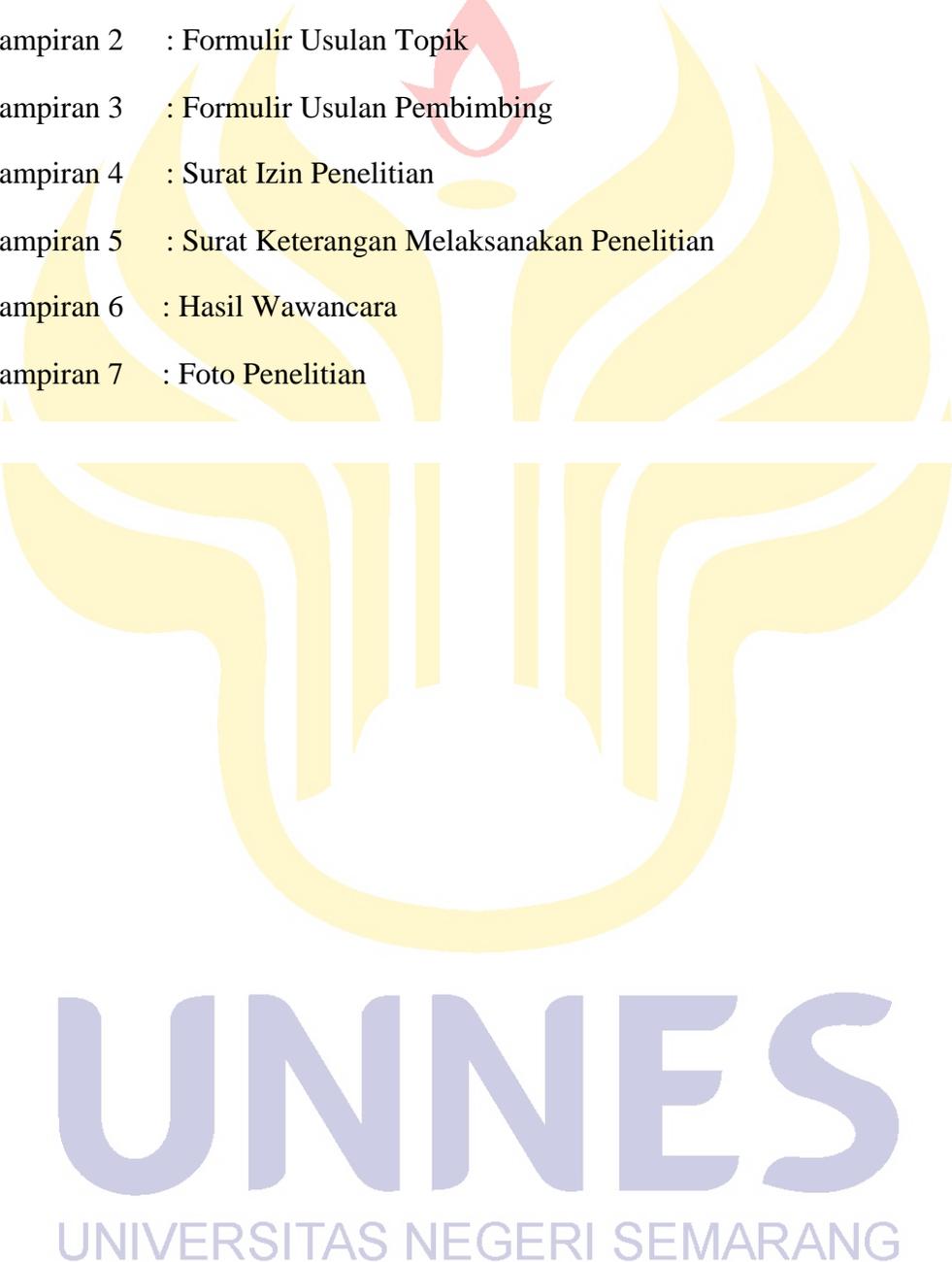
Bagan 1.1 Dampak Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang Terhadap Warga Kebonharjo, Semarang, Jawa Tengah Dalam Aspek Sosial	106
Bagan 1.2 Dampak Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang Terhadap Warga Kebonharjo, Semarang, Jawa Tengah Dalam Aspek Ekonomi.....	109
Bagan 1.3 Dampak Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang Terhadap Warga Kebonharjo, Semarang, Jawa Tengah Dalam Aspek Pendidikan	111



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Keputusan Penetapan Dosen Pembimbing
- Lampiran 2 : Formulir Usulan Topik
- Lampiran 3 : Formulir Usulan Pembimbing
- Lampiran 4 : Surat Izin Penelitian
- Lampiran 5 : Surat Keterangan Melaksanakan Penelitian
- Lampiran 6 : Hasil Wawancara
- Lampiran 7 : Foto Penelitian



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai peraturan pelaksana atau operasionalnya.

Dalam prosedur penetapan lokasi tanah pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana tercantum dalam pasal 14 sampai dengan pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 memuat perencanaan pengadaan tanah yaitu instansi yang memerlukan tanah membuat dokumen perencanaan pengadaan tanah.

Kemudian pasal 16 sampai dengan pasal 22 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 memuat persiapan pengadaan tanah dengan melalui tiga tahapan, yaitu :

1. Pemberitahuan Rencana Pembangunan

Pemberitahuan rencana pembangunan untuk kepentingan umum disampaikan kepada masyarakat baik secara langsung maupun tidak langsung. Pemberitahuan rencana pembangunan untuk kepentingan umum kepada masyarakat berisikan antara lain: maksud dan tujuan rencana pembangunan, letak tanah dan luas tanah yang dibutuhkan, tahapan rencana pengadaan tanah, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan

dan informasi lainnya yang dianggap perlu, hal ini tercantum dalam pasal 11 ayat (3) Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 71 tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Sebagaimana disinggung di atas penyampaian rencana pembangunan, dilakukan secara langsung, pasal 12 ayat (2) Perpres Nomor 71 tahun 2012, menguraikan ada tiga metode yang dapat dilakukan untuk menyampaikan pemberitahuan secara langsung rencana pembangunan, yaitu : sosialisasi, tatap muka atau surat pemberitahuan, berkaitan dengan sosialisasi atau tatap muka harus dengan undangan yang disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah / kepala desa atau nama lain dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pertemuan dilaksanakan, penyampaian surat undangan dibuat tanda terima. Hasil sosialisasi dituangkan dalam bentuk notulen yang ditandatangani oleh Ketua Tim persiapan atau pejabat yang ditunjuk.

Sedangkan pemberitahuan secara tidak langsung dilakukan melalui media cetak atau elektronik, melalui media cetak dilaksanakan melalui media cetak lokal dan nasional paling sedikit 1 (satu) kali penerbitan pada hari kerja. Sedangkan pemberitahuan melalui media elektronika dilakukan melalui laman (website) pemerintah kota / kabupaten, pemerintah kabupaten/kota atau instansi yang memerlukan tanah.

2. Melakukan pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan, yaitu pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah, pihak yang berhak bisa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan atau instansi pemerintah yang memiliki atau menguasai tanah objek pengadaan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pendataan awal dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan.

3. Konsultasi Publik Rencana Pembangunan

Konsultasi publik rencana pembangunan dilakukan antara panitia persiapan dengan pihak yang berhak, serta pihak yang terkena dampak jika pembangunan tersebut menimbulkan dampak khusus. Panitia persiapan mengundang pihak yang berhak dan pihak yang terkena dampak dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan konsultasi publik dalam hal pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya pemberitahuan dilakukan melalui pengumuman di kantor lurah / desa atau nama lain atau kecamatan lokasi rencana pembangunan dan media cetak atau media elektronik.

Pelaksanaan konsultasi publik dilakukan melalui proses dialog untuk mencapai mencapai kesepakatan. Kesepakatan tentang lokasi pembangunan dituangkan dalam berita acara kesepakatan, sementara kehadiran para pihak dibuktikan dengan daftar hadir. Dalam hal konsultasi publik terdapat pihak yang berhak dan masyarakat terkena dampak atau kuasanya yang tidak sepakat atau keberatan atas

lokasi rencana pembangunan, maka dilaksanakan konsultasi publik ulang. Konsultasi ulang dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak tanggal berita acara kesepakatan.

Jika dari pelaksanaan konsultasi ulang masih belum diperoleh kesepakatan atau masih terdapat pihak yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan. Maka sesuai dengan Pasal 35 Prepres 71 tahun 2012, instansi yang memerlukan rencana pembangunan tanah melaporkan keberatan kepada walikota / bupati melalui tim persiapan. Selanjutnya, walikota / bupati membentuk Tim Kajian Keberatan untuk melakukan kajian atas keberatan lokasi rencana pembangunan. Kemudian tim kajian keberatan tersebut bertugas :

- a. Menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, meliputi jenis dan alasan keberatan, klasifikasi pihak yang keberatan dan klasifikasi usulan pihak yang keberatan
- b. Melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan, pertemuan ini dilaksanakan bertujuan untuk menyamakan persepsi tentang materi / alasan keberatan yang keberatan dan menjelaskan kembali maksud dan tujuan rencana pembangunan
- c. Berdasarkan atas kajian dokumen keberatan yang diajukan oleh pihak yang keberatan terhadap Rencana tata ruang wilayah dan Prioritas Pembangunan yang tercantum dalam pembangunan jangka menengah, rencana strategis dan

rencana kerja pemerintah Instansi yang bersangkutan. Tim kajian membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan

Berdasarkan rekomendasi tim kajian keberatan atas rencana lokasi pembangunan tersebut, gubernur mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas lokasi rencana pembangunan. Setelah keluar penetapan gubernur tentang lokasi rencana pembangunan masih ada pihak yang keberatan, pihak yang berhak atau masyarakat terkena dampak dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Kemudian dalam Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum juga dijelaskan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum seperti jalur lintasan kereta api dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil sebagaimana dikatakan dalam Pasal 9 (1) Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat. (2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil. Kemudian dalam Pasal 36 dijelaskan mengenai pemberian ganti kerugian yang dapat diberikan dalam bentuk: a. uang; b. tanah pengganti; c. permukiman kembali; d. kepemilikan saham; atau e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Jika tidak memiliki bukti surat tanah dan bangunan diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pada Pasal 26 yaitu : Pembuktian pemilikan atau penguasaan dapat dilakukan dengan bukti lain berupa pernyataan tertulis dari yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik atau menguasai sebidang tanah / bangunan tersebut.

Salah satu contoh yang terjadi saat ini, setelah disahkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu penentuan lokasi dalam penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan rel kereta api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang, Jawa Tengah. Secara umum, pengadaan tanah untuk jalur kereta api ini diatur sebagaimana terdapat dalam Pasal 10 huruf (b) jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api.

Dalam lokasi proyek pembangunan rel kereta api dari Stasiun Tawang menuju Pelabuhan Tanjung Emas akan dilakukan reaktivasi jalur kereta api dengan tujuan untuk mempermudah akses transportasi pengangkutan barang dari Pelabuhan Tanjung Emas Semarang menuju Stasiun Tawang dan juga untuk mempersingkat waktu pengangkutan barang. Reaktivasi jalur kereta api yang kurang lebih sepanjang 3 kilometer ini akan melewati perkampungan di wilayah Kelurahan

Tanjung Emas Semarang. Rencananya, proyek itu berdampak lebih di Kampung Kebonharjo, Semarang Utara, yaitu 130 bangunan termasuk fasilitas umum.

Dalam pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas tersebut, terdapat gugatan yang masih berjalan di PTUN (Pengadilan Tata Usaha Negara) Semarang yang terdaftar dengan nomor register perkara: 002/G/2017/PTUN.SMG dalam perkara antara : Perseroan Terbatas Kereta Api (PERSERO) berkedudukan di Bandung sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai Tergugat.

Kemudian 2 (dua) gugatan yang masih berjalan di PN (Pengadilan Negeri) Semarang yang terdaftar dengan nomor register perkara: 227/Pdt.G/2016/PN.Smg antara : warga Kebonharjo atas nama Lilik Setiawan (Penggugat I), Suparlan (Penggugat II), Amat Ali (Penggugat III), Juwari (Penggugat IV), Sutiyono (Penggugat V), Nuryadi (Penggugat VI), Bagiyo Slamet Budiyanto (Penggugat VII), Andreas Supriyanto (Penggugat VIII), Dewi Febtiana (Penggugat IX), Mashuri (Penggugat X), Misyudi (Penggugat XI), Warti (Penggugat XII), Budi Susilo (Penggugat XIII), Djoni Agung Karebet (Penggugat XIV), Adi Dwi Purna (Penggugat XV) melawan Perseroan Terbatas Kereta Api Daerah Operasi IV Kota Semarang (Tergugat I), Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat II). Serta gugatan yang masih berjalan di PN (Pengadilan Negeri) Semarang yang terdaftar dengan nomor register perkara: 239/Pdt.G/2016/PN Smg antara : warga Kebonharjo atas nama A.F.Sukani. Dkk. sebagai Penggugat melawan Kepala

Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia Daerah Operasi IV Semarang (Tergugat I), Kepala Kepolisian Resor Kota Besar Semarang (Tergugat II).

Program reaktivasi jalur kereta api Semarang Tawang - Pelabuhan Tanjung Emas telah dilaksanakan sejak tahun 2015. Jalur tersebut merupakan penggabungan jalur lama dengan jalur shortcut (jalur tembus) dari Tawang ke Pelabuhan Tanjung Emas yang akan berdampak pada tanah di Kebonharjo, Kelurahan Tanjung Emas, Semarang Utara. Dengan pertimbangan untuk efisiensi nilai konstruksi dan mempersingkat perjalanan dari jalur awal sepanjang 2,9 kilometer menjadi hanya 400 meter. Akibatnya, sebagian pembangunan akan melewati permukiman warga. Reaktivasi rel kereta api yang dilakukan untuk mempermudah akses pengangkutan barang dari pelabuhan tersebut. Nantinya, barang akan diangkut langsung dari Tanjung Emas menuju arah Jakarta atau Surabaya. Selain itu, untuk mengurangi angka kemacetan di jalur utama atau jalan raya.

Reaktivasi jalur kereta api ini nantinya akan sangat bermanfaat. Apabila terdapat 20 kontainer saja, berarti mengurangi beban jalan raya dari 20 truk kontainer. Sekali angkut juga bisa lebih banyak, seperti menuju Surabaya yang bisa sampai 35 kontainer sekali angkut akan menjadi lebih baik. Beban melewati jalan raya akan berkurang dan resiko kecelakaan juga bisa dikurangi.

Rencana reaktivasi rel kereta api tersebut sudah lama didengar warga dan informasi yang diperoleh warga, rencana itu hanya reaktivasi rel kereta api tawang

menuju pelabuhan tanjung emas yang tidak mengenai rumah warga. Namun PT KAI ternyata berencana membangun rel kereta api baru yang mengenai rumah warga melalui jalur shortcut.

Dalam penentuan lokasi pengadaan tanah oleh PT KAI perlu dilakukan suatu penelitian dalam pelaksanaan penentuan lokasi pengadaan tanah bagi pembangunan rel kereta api dan dapat digunakan sebagai bahan penelitian supaya bisa dijadikan suatu pertimbangan jika ada permasalahan yang sama terutama dalam hal pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Dari latar belakang yang telah diuraikan tersebut, penulis sangat tertarik untuk membahasnya dalam skripsi yang berjudul **“PENENTUAN LOKASI PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN REL KERETA API TAWANG – PELABUHAN TANJUNG EMAS SEMARANG”**

1.2 IDENTIFIKASI MASALAH

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis ingin mengangkat dan mendeskripsikan perihal penentuan lokasi pengadaan tanah maka dapat diambil identifikasi masalah sebagai berikut:

1. Penentuan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang
2. Dampak pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api Tawang - Pelabuhan Tanjung Emas terhadap warga Kebonharjo, Semarang, Jawa Tengah.

3. Implementasi peraturan presiden nomor 71 tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum terhadap penetapan lokasi pengadaan tanah di Kota Semarang
4. Peran tim persiapan dan tim kajian keberatan dalam melakukan penentuan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang
5. Prosedur penetapan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api Tawang - Pelabuhan Tanjung Emas terhadap warga Kebonharjo, Semarang, Jawa Tengah
6. Sosialisasi dan tatap muka dalam pemberitahuan rencana pembangunan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Kota Semarang

Beberapa hal yang telah disebutkan diatas tidak menutup kemungkinan masih adanya permasalahan-permasalahan lain yang perlu diidentifikasi sebagai permasalahan yang sering muncul.

1.3 PEMBATASAN MASALAH

Pembatasan masalah dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mempersempit ruang lingkup permasalahan tanah yang akan dikaji lebih lanjut. Pembatasan masalah tersebut antara lain :

1. Penentuan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang,

2. Dampak Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang - Pelabuhan Tanjung Emas Terhadap Warga Kebonharjo, Semarang, Jawa Tengah.

1.4 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan diatas tersebut, fokus permasalahan tanah yang akan dikaji oleh penulis dalam skripsi ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana Penentuan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang ?
2. Bagaimana Dampak Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang - Pelabuhan Tanjung Emas Terhadap Warga Kebonharjo, Semarang, Jawa Tengah ?

1.5 TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan permasalahan di atas, maka adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Mengkaji, menganalisis serta mengetahui pelaksanaan penentuan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang,
2. Mengkaji, menganalisis serta mengetahui dampak pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api Tawang - Pelabuhan Tanjung Emas terhadap warga Kebonharjo, Semarang, Jawa Tengah.

1.6 MANFAAT PENELITIAN

Penulis berharap penelitian ini dapat bermanfaat baik secara normatif, teoritis maupun secara praktis. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. **Secara *normatif***, penelitian ini dapat bermanfaat sebagai sarana pengembangan hukum mengenai pelaksanaan penentuan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api tawang – pelabuhan tanjung emas Semarang serta dampak pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api Tawang - Pelabuhan Tanjung Emas terhadap warga Kebonharjo, Semarang, Jawa Tengah.
2. **Secara *teoritis***, penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dibidang ilmu hukum perdata pada umumnya serta hukum agraria pada khususnya. Selain itu diharapkan dengan adanya penelitian dan Penulisan ini dapat memperkaya referensi dan literatur dalam dunia kepastakaan yang terkait langsung dengan judul penelitian ini.
3. **Manfaat Praktis**, penelitian ini dapat memberikan :
 - a. **Bagi masyarakat**, penelitian dan penulisan ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan menambah wawasan mengenai pelaksanaan penentuan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang.
 - b. **Bagi pemerintah**, dapat digunakan sebagai referensi Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah guna menentukan arah kebijakan dalam

penetapan lokasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

- c. **Bagi mahasiswa,** dapat digunakan sebagai wahana pengembangan ilmu Hukum Perdata Agraria serta untuk menambah wawasan serta meningkatkan kemampuan menganalisis terhadap kenyataan yang ada mengenai pelaksanaan penentuan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang serta dampak pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api Tawang - Pelabuhan Tanjung Emas terhadap warga Kebonharjo, Semarang, Jawa Tengah.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

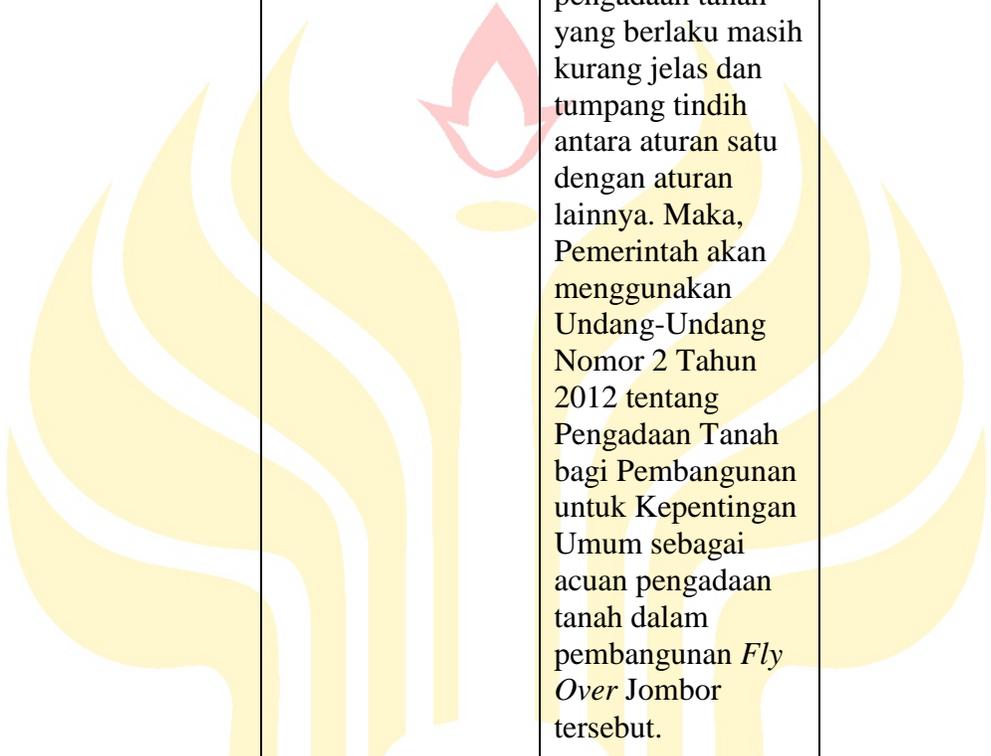
Penelitian terdahulu yang relevan dengan topik yang akan dilakukan oleh peneliti adalah :

NAMA	Citraningtyas Wahyu Adhie (2010) Universitas Sebelas Maret	Purnawanti (2015) Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga	Muh. Adib Mustofa (2017) Universitas Negeri Semarang
JUDUL	Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Lingkar Kota Oleh Pemerintah Kabupaten Wonogiri	Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Terhadap Pembangunan <i>Fly Over</i> Jombor Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta)	Penentuan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang
FOKUS PENELITIAN	Penelitian ini untuk mengetahui apakah pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Lingkar Kota oleh Pemerintah Kabupaten Wonogiri sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku, yaitu dalam prosedur pelaksanaannya yang bertahap mulai dari	Penelitian ini untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah dalam pembangunan <i>Fly Over</i> Jombor di Kabupaten Sleman DIY yang kemudian disesuaikan dengan peraturan perundang - undangan yang mengaturnya.	Penelitian ini untuk mengetahui penentuan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang apakah telah sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku

	<p>perencanaan penetapan lokasi sampai dengan tercapainya kesepakatan dengan warga yang terdampak mengenai ganti rugi atas tanah, bangunan, tanaman serta benda lain yang ada di atasnya.</p>		
<p>PERMASALAHAN</p>	<p>Pada proses pelaksanaan pembangunan jalan lingkaran kota oleh pemerintah kabupaten Wonogiri masih terkendala pada ganti kerugian yang diterima oleh warga yang terdampak sehingga menyebabkan harga tanah yang belum sesuai dan merugikan karena harga tanah ditentukan oleh pihak yang memerlukan tanah.</p>	<p>Pada pelaksanaan pembangunan <i>Fly Over</i> Jombor di Kabupaten Sleman Yogyakarta masih terkendala pembebasan tanah sejak tahun 2012 hingga akhir tahun 2015 akibat terkendala tawar-menawar harga ganti rugi oleh 19 warga di Padukuhan Jombor Lor, Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati seluas 1.982 m² dengan pemerintah terkait. Tim Appraisal menentukan nilai ganti rugi dengan harga Rp4.500.000,00 per meter persegi, sementara 19</p>	<p>Pada penentuan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api tawang – pelabuhan tanjung emas Semarang terdapat penolakan oleh warga Kebonharjo, Semarang, Jawa Tengah yang terdampak karena pembangunan jalur rel kereta api melewati rumah milik warga yang sebagian besar memiliki bukti sertifikat hak milik dari Badan Pertanahan Nasional</p>

		<p>warga meminta nilai ganti rugi dengan harga Rp10.000.000,00 per meter persegi. Oleh karena itu, penyusun tertarik untuk melakukan penelitian mengenai pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan <i>Fly Over</i> Jombor di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta.</p>	
<p>HASIL PENELITIAN</p>	<p>Hasil penelitian dan pembahasan dihasilkan simpulan, <i>Pertama</i>, alasan prosedur pengadaan tanah untuk Jalan Lingkar Kota Kabupaten Wonogiri tidak sesuai dengan peraturan perundang - undangan, yaitu anggota Tim Penilai Harga Tanah Kabupaten Wonogiri tidak sesuai dengan susunan yang seharusnya seperti tercantum dalam peraturan</p>	<p>Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa <i>Pertama</i>, mekanisme pengadaan tanah dalam pembangunan <i>Fly Over</i> Jombor dilaksanakan secara langsung karena kurang dari 1 (satu) hektar yakni 9.965,6 m². Adapun mekanismenya ialah pelepasan tanah oleh masyarakat pemegang hak tanah dan pencabutan hak atas tanah oleh pemerintah atau instansi yang</p>	<p>Hasil penelitian ini nantinya akan menghasilkan simpulan mengenai penentuan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api tawang – pelabuhan tanjung emas Semarang apakah telah sesuai atau tidak dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku dan dampak yang dialami oleh warga Kebonharjo, Semarang, Jawa Tengah dari pengadaan tanah untuk</p>

	<p>perundang - undangan, maka hal ini dikhawatirkan dapat merugikan pemilik tanah karena harga tanah ditentukan oleh pihak yang memerlukan tanah sehingga harga cenderung di bawah pasaran normal. <i>Kedua</i>, antara pihak pemilik tanah dan instansi yang membutuhkan tanah dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Wonogiri dapat mencapai kesepakatan mengenai ganti kerugian atas tanah, bangunan, tanaman, atupun benda lain yang ada di atasnya.</p>	<p>berkepentingan. <i>Kedua</i>, pengadaan tanah dalam pembangunan <i>Fly Over Jombor</i> terkendala pembebasan 19 bidang tanah yang disebabkan oleh ketidakadilan dan kekuranglayakan nilai ganti rugi yang ditentukan oleh Tim Appraisal. Sehingga, upaya yang dilakukan pemerintah ialah menggelar musyawarah dan mediasi-mediasi antara masyarakat yang belum membebaskan tanah dengan pemerintah terkait dan mediasi dengan ORI, serta mediasi dengan Komisi C DPRD DIY. <i>Ketiga</i>, mekanisme pembangunan <i>Fly Over Jombor</i> telah sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku. Hanya saja Perpres Nomor 36 Tahun 2005 jo. Perpres Nomor 65 Tahun</p>	<p>pembangunan rel kereta api tawang – pelabuhan tanjung emas.</p>
--	--	---	--

		<p>2006 sebagai pedoman pengadaan tanah yang berlaku masih kurang jelas dan tumpang tindih antara aturan satu dengan aturan lainnya. Maka, Pemerintah akan menggunakan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagai acuan pengadaan tanah dalam pembangunan <i>Fly Over Jombor</i> tersebut.</p>	
--	---	--	--

2.2 Tinjauan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

2.2.1 Pengertian Pengadaan Tanah

Terdapat berbagai macam pengertian pengadaan tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Perubahan peraturan akan diikuti pula dengan perubahan pengertian dari lembaga pengadaan tanah itu sendiri.

Istilah pengadaan tanah dipergunakan pertama kali di dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 pengadaan tanah didefinisikan sebagai berikut:

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut.

Definisi pengadaan tanah diubah kembali dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.

Pengertian pengadaan tanah ini dikritisi oleh publik karena telah mencampuradukkan konsep pengadaan tanah dengan pencabutan hak. Pengertian pengadaan tanah ini kemudian diubah dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 sebagai berikut:

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Pada tahun 2012 pemerintah memberlakukan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Ketentuan Pasal 1 angka 2 mendefinisikan pengadaan tanah sebagai berikut:

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

Beberapa pendapat para sarjana mengenai pengadaan tanah dikutip sebagai perbandingan, antara lain:

a. Boedi Harsono

Perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan, dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya, melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukannya. (Boedi Harsono, 1990:7)

b. Gunanegara

Proses pelepasan hak atas kepemilikan orang atas tanah dan/atau benda-benda yang ada di atasnya yang dilakukan secara sukarela untuk kepentingan umum (Gunanegara, 2008: 2-3).

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

- a. Perbuatan hukum berupa pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara
- b. Pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum
- c. Perbuatan hukum didasarkan pada musyawarah dan kesukarelaan
- d. Disertai ganti rugi yang adil dan layak.

2.2.2 Hakikat Pengadaan Tanah

Hakikat pengadaan tanah dipandang sebagai langkah awal dari pelaksanaan pembangunan yang merata untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat atau masyarakat itu sendiri, baik yang akan digunakan untuk kepentingan umum maupun kepentingan swasta. Pengadaan tanah untuk pembangunan hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pemegang hak atas tanah mengenai dasar dan bentuk ganti rugi yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah itu sendiri.

Sehubungan dengan itu, pengadaan tanah selalu menyangkut dua sisi dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang, yaitu “kepentingan masyarakat dan kepentingan pemerintah”. Di satu sisi, pihak pemerintah atau dalam hal ini sebagai

penguasa, harus melaksanakan pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat atau demi kepentingan negara dan rakyatnya sebagai salah satu bentuk pemerataan pembangunan. Pihak masyarakat adalah sebagai pihak penyedia sarana untuk melaksanakan pembangunan tersebut karena rakyat atau masyarakat memiliki lahan yang dibutuhkan sebagai bentuk pelaksanaan pembangunan. Masyarakat dalam hal ini juga membutuhkan lahan atau tanah sebagai sumber penghidupan (Maria S.W Sumardjono, 2001:32).

Apabila kedua pihak ini tidak memerhatikan dan menaati ketentuan yang berlaku maka terjadi pertentangan kepentingan yang mengakibatkan timbulnya sengketa atau masalah hukum sehingga pihak penguasa dengan terpaksa pun menggunakan cara tersendiri agar dapat menggunakan tanah tersebut yang dapat dinilai bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Pemilik tanah pun juga tidak menginginkan apa yang sudah menjadi hak mereka diberikan dengan sukarela.

Mengantisipasi hal tersebut, telah diatur bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak (Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 18). Selain itu, ditegaskan juga bahwa suatu hak itu hapus karena pencabutan hak untuk kepentingan umum dan karena penyerahan sukarela oleh pemiliknya (Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40).

Berpedoman pada ketentuan tersebut, maka proses pelaksanaan pengadaan tanah membutuhkan peran serta masyarakat atau rakyat untuk memberikan tanahnya untuk kepentingan pembangunan. Namun, masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah bebas melakukan suatu perikatan dengan pihak penyelenggara pengadaan tanah untuk pembangunan tanpa ada paksaan dari siapa pun.

Dalam praktiknya, dikenal 2 (dua) jenis pengadaan tanah. *Pertama* pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum. *Kedua* pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial. Khusus untuk kepentingan umum, kegiatan pengadaan tanah menjadi begitu penting mengingat semakin digiatkannya pelaksanaan pembangunan yang memerlukan bidang tanah dalam jumlah yang besar.

Ada beberapa cara untuk memperoleh tanah dalam pelaksanaan pengadaan tanah, yakni dengan memberi ganti rugi (cara yang paling utama), melepaskan hak atas tanah, dan dengan mencabut hak atas tanah. Meskipun terdapat beberapa cara yang digunakan, tetap saja, pelaksanaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memerhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.

2.2.3 Kepentingan Umum

Secara etimologis, sebagaimana dijelaskan dalam Kamus Bahasa Indonesia yang disusun oleh Tim Pusat Bahasa, frasa ‘kepentingan umum’ terdiri dari dua kata yakni ‘kepentingan’ dan ‘umum’. Kata ‘kepentingan’ yang berasal dari kata ‘penting’

mengandung pengertian sangat perlu, sangat utama (diutamakan), sedangkan kata 'umum' mengandung pengertian 'keseluruhan, untuk siapa saja, khalayak manusia, masyarakat luas, dan lazim'.

Selain secara etimologis, berikut ini akan diuraikan pendapat para pakar tentang makna kepentingan umum. Jeremy Bentham yang terkenal sebagai salah seorang tokoh Utilitarianisme hukum, menurutnya Tujuan hukum adalah hukum dapat memberikan jaminan kebahagiaan kepada individu - individu baru orang banyak. Prinsip utiliti Bentham berbunyi "*The Greatest Happiness Of The Greatest Number*" yaitu kebahagiaan yang sebesar-besarnya untuk sebanyak-banyaknya orang (<http://business-law.binus.ac.id/2016/06/30/utilitarianisme-dan-tujuanperkembangan-hukum-multimedia-di-indonesia/>, diakses pada hari jumat, 25 November 2016 pukul 16.00 WIB).

Ajaran Jeremy Bentham dikenal sebagai Utilitarianisme individual, teori kemanfaatan yang menyatakan bahwa baik buruknya suatu perbuatan akan diukur apakah perbuatan itu mendatangkan kebahagiaan atau tidak. Bentham mencoba menerapkannya di bidang hukum yaitu perundang-undangan di mana baik buruknya ditentukan pula oleh ukuran tersebut. Sehingga undang-undang yang banyak memberikan kebahagiaan pada bagian terbesar masyarakat akan dinilai sebagai undang-undang yang baik. Oleh karena itu diharapkan agar pembentuk undang-undang harus membentuk hukum yang adil bagi segenap warga masyarakat secara individual. Lebih lanjut Bentham berpendapat bahwa keberadaan negara dan hukum

semata-mata sebagai alat untuk mencapai manfaat yang hakiki yaitu kebahagiaan mayoritas rakyat.

Ajaran Jeremy Bentham dikenal dengan sifat individualis di mana pandangannya beranjak pada perhatiannya yang besar pada kepentingan individu. Menurutnya hukum pertama-tama memberikan kebahagiaan kepada individu-individu tidak langsung kemasyarakat. Namun demikian Bentham tetap memperhatikan kepentingan masyarakat. Untuk itu, Bentham mengatakan agar kepentingan individu yang satu dengan kepentingan individu yang lain tidak bertabrakan maka harus dibatasi sehingga individu yang satu tidak menjadi mangsa bagi individu yang lainnya (homo homini lupus). Selain itu, Bentham menyatakan bahwa agar tiap-tiap individu memiliki sikap simpati dengan individu yang lainnya sehingga terciptanya kebahagiaan individu maka dengan sendirinya maka kebahagiaan masyarakat akan terwujud.

Kemudian Roscou Pound mengemukakan tentang *social interest* (kepentingan masyarakat). Pendapat Pound tentang *social interest* ini berasal dari pemikiran Rudolf Van Ihering dan Jeremy Bentham. Yang dimaksud oleh Pound dengan *social interest* ini adalah suatu kepentingan yang tumbuh dalam masyarakat menurut keperluan di dalam masyarakat itu sendiri. Pound membagi tiga kategori interest, antara lain : *public interest* (kepentingan umum), *social interest* (kepentingan masyarakat), dan *private interest* (kepentingan pribadi) (Roscou Pound, 1922:157).

Julius Stones dalam *The Propinoc and Function of Law*, secara meyakinkan telah membuktikan bahwa apa yang disebut dengan *public interests* melebur dalam *social* dan *individual interests* atau dalam usaha negara mencari keseimbangan diantara *interests* ini (Julius Stone, 1961:22). Kedua analisis ini mengasumsikan kepentingan umum dalam pandangan ilmu sosial hukum : “kepentingan umum adalah suatu keseimbangan antara kepentingan individu, masyarakat, penguasa, serta negara”.

Menurut John Salindeho, kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis, dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara (John Salindeho, 1988:40).

Sebagai bahan kajian, penulis memberikan suatu pandangan tentang pengertian kepentingan umum dari segi yuridis bahwa kepentingan umum dapat berlaku sepanjang kepentingan tersebut tidak bertentangan dengan hukum positif maupun hukum yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat, penguasa, dan negara yang bertujuan untuk memelihara ketertiban dan mencapai keadilan di masyarakat yang luas dalam bidang ideologi, politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan, keamanan, pendidikan, dan kesehatan.

2.2.4 Regulasi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Sejumlah peraturan perundang-undangan dan ketentuan terikat lainnya telah diterbitkan untuk menjadi landasan yuridis pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, antara lain :

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
2. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
3. Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
4. Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
5. Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
6. Perpres Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2.2.5 Tahapan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, terdapat 4 (empat) tahapan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah, yaitu : a) Perencanaan; b) Persiapan; c) Pelaksanaan; dan d) Penyerahan Hasil (Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 13. Tahapan perencanaan pengadaan tanah diuraikan dalam Pasal 14 dan Pasal 15. Tahapan persiapan diuraikan dalam Pasal 16 – Pasal 26. Tahap pelaksanaan diuraikan dalam Pasal 27 – Pasal 44. Selanjutnya, tahapan penyerahan diuraikan dalam Pasal 48 – Pasal 50).

a) Perencanaan

Pada tahapan perencanaan, instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan pengadaan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan. Perencanaan tersebut berupa dokumen perencanaan pengadaan tanah yang disusun berdasarkan yang memuat maksud dan tujuan rencana pembangunan, kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan prioritas pembangunan, letak tanah, luas tanah yang dibutuhkan, gambaran umum status tanah, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan, perkiraan nilai tanah, dan rencana penganggaran.

Kemudian instansi yang memerlukan tanah untuk pembangunan harus menjelaskan secara khusus dokumen perencanaan pengadaan tanah berdasarkan studi kelayakan mengenai 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 dan studi lain yang diperlukan. Selanjutnya, dokumen perencanaan pengadaan tanah untuk pembangunan diserahkan kepada pemerintah kota / kabupaten.

b) Persiapan

Pada tahapan persiapan, instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah kota / kabupaten berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah memberitahukan rencana pembangunan kepada masyarakat, melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan. Pemberitahuan rencana pembangunan dapat disampaikan, baik langsung maupun tidak langsung.

Pendataan awal lokasi meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Pendataan awal dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan awal lokasi digunakan sebagai data untuk pelaksanaan konsultasi publik.

Konsultasi publik dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Konsultasi publik dilakukan dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta

dilaksanakan di tempat rencana pembangunan atau di tempat yang disepakati. Konsultasi publik dilakukan ulang apabila terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan.

Apabila dalam konsultasi publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan, walikota / bupati membentuk tim untuk melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan tersebut setelah mendapat laporan dari instansi yang memerlukan tanah. Tim ini bertugas menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan dan membuat rekomendasi diterima atau ditolakny keberatan.

Walikota / bupati berdasarkan rekomendasi mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan. Dalam hal ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan sebagaimana, walikota / bupati menetapkan lokasi pembangunan. Dalam hal diterimanya keberatan atas rencana lokasi pembangunan, walikota / bupati memberitahukan kepada instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain.

Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan masih terdapat keberatan, pihak yang berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung (MA). Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar

diteruskan atau tidaknya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Penetapan lokasi pembangunan diberikan dalam waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun. Dalam jangka waktu penetapan lokasi pembangunan tidak terpenuhi, penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya. Walikota / bupati bersama instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan sebagai pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.

c) Pelaksanaan pengadaan tanah

Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan. Pelaksanaan pengadaan tanah meliputi : 1) Inventarisasi dan Identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah; 2) Penilaian Ganti Kerugian; 3) Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian; 4) Pemberian Ganti Kerugian (Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 27 ayat (2)).

1) Inventarisasi dan identifikasi

Inventarisasi dan identifikasi meliputi kegiatan : pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah dan pengumpulan data pihak yang berhak dan objek

pengadaan tanah. Inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Hasil inventarisasi dan identifikasi wajib diumumkan di kantor desa / kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat pengadaan dilakukan. Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah objek pengadaan tanah.

Jika tidak menerima hasil inventarisasi, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada lembaga pertanahan. Selanjutnya, lembaga pertanahan melakukan verifikasi dan perbaikan. Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan kemudian menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian.

2) Penilaian ganti kerugian

Penilaian ganti kerugian dilakukan oleh penilai yang ditetapkan dan diumumkan oleh lembaga pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penilai yang telah ditetapkan melaksanakan penilaian objek pengadaan tanah dan wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.

Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi : tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan kerugian lain yang dapat dinilai. Nilai ganti kerugian yang dinilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan. Besarnya nilai ganti kerugian disampaikan kepada lembaga pertanahan dengan berita acara dan menjadi dasar musyawarah penetapan ganti

kerugian. Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

3) Musyawarah penetapan ganti kerugian

Lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak setelah menerima hasil penilaian dari penilai untuk menetapkan bentuk atau besarnya ganti kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Dalam hal ini tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri (PN) setempat setelah musyawarah. Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri (PN) dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung (MA). Putusan Pengadilan Negeri (PN) / Mahkamah Agung (MA) yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan. Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk atau besarnya ganti kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan, karena hukum pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian.

4) Pemberian ganti kerugian

Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak. Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan / atau putusan Pengadilan Negeri (PN) / Mahkamah Agung (MA). Pada saat pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib melakukan pelepasan hak dan penyerahan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan.

Pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan. Tuntutan pihak lain atas objek pengadaan tanah telah diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah menjadi tanggung jawab pihak yang berhak menerima ganti kerugian. Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri (PN) / Mahkamah Agung (MA), ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri (PN) setempat.

d) **Penyerahan hasil**

Pada tahapan penyerahan hasil, lembaga pertanahan menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah. Penyerahan hasil dilakukan setelah pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak atau

pemberian ganti kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri (PN). Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil pengadaan tanah.

Dalam hal keadaan mendesak akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit, pengadaan tanah dapat langsung dilaksanakan pembangunannya setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan. Sebelum penetapan lokasi pembangunan, terlebih dahulu disampaikan pemberitahuan kepada pihak yang berhak. Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan kegiatan pembangunan sekalipun terdapat keberatan atau gugatan atas pelaksanaan pengadaan tanah tersebut.

2.2.6 Dampak Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Dampak menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) mempunyai arti benturan hebat yang menyebabkan pengaruh kuat sehingga mendatangkan akibat (baik negatif maupun positif). Menurut Waralah Rd Christo (2008:11) dampak adalah sesuatu yang diakibatkan oleh sesuatu yang dilakukan, bisa menguntungkan ataupun merugikan. Sedangkan menurut Hikmah Arif (2009:6) dampak adalah segala sesuatu yang ditimbulkan akibat adanya sesuatu. Dampak itu sendiri juga bisa berarti konsekuensi sebelum dan sesudah adanya sesuatu.

Dampak dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang akan timbul dalam masyarakat yaitu dampak sosial, Menurut Prof. Selo Soemardjan (2009:27) dalam buku perubahan sosial menyatakan bahwa dampak sosial ialah suatu perubahan –

perubahan yang terjadi pada masyarakat yang mempengaruhi suatu sistem sosialnya. Salah satu konsep tentang studi dampak sosial berawal dari pemikiran bahwa masyarakat ini dipandang sebagai suatu bagian dari ekosistem, yang dapat menjadikan perubahan dari salah satu subsistem yang lain. Daerah yang terkena dampak (*impacted area*) dipandang sebagai suatu ekosistem dengan bermacam – macam komponen yang saling berhubungan. Yang menjadi pusat perhatian adalah bagaimana ekosistem itu berfungsi, bagaimana saling berkaitan antara subsistem, dampak apa yang akan terjadi dan untuk berapa lama dampak itu akan berlangsung.

Thomas R. Dye (2005:5-6) mengemukakan, ada beberapa hal yang dapat dipelajari dalam proses analisis kebijakan mengenai dampak sosial, yaitu *description*, *causes*, dan *consequences*. Mengacu pada pemaparan Thomas R. Dye sebelumnya, rangkaian kebijakan pasti menemui dampak yang semula belum tentu bisa diprediksi. Dampak kebijakan dapat dilihat dari ada atau tidaknya perubahan sikap dari masyarakat setelah kebijakan tersebut diimplementasikan atau dapat juga dilihat dari perubahan kondisi masyarakat. Dampak sosial yang dihadapi masyarakat secara langsung dari penetapan lokasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yaitu akan kehilangan tempat tinggal atau terjadinya penggusuran.

Pada umumnya masyarakat masih beranggapan bahwa kepemilikan terhadap tanah merupakan kepemilikan yang mutlak, artinya tidak bisa diganggu gugat oleh siapapun termasuk oleh pemerintah / negara. Dengan dasar itu para pemilik tanah

tidak mudah melepaskan haknya walau tanahnya dibutuhkan oleh negara yang akan digunakan untuk kepentingan umum.

Masyarakat umum melakukan perlawanan bukan karena tak mendukung program pemerintah, hanya saja mulai dari proses penentuan lokasi, pemberian ganti kerugian hingga pelaksanaan pengadaan tanah kurang melibatkan masyarakat namun hanya menggunakan standar yang termuat dalam kebijakan pemerintah, tentu saja sama sekali tidak memadai dari apa yang diharapkan masyarakat, bila dibandingkan dengan tanah yang bisa menghidupi mereka sejak dahulu sampai bertahun – tahun dengan memanfaatkannya sebagai lahan pertanian ataupun pemanfaatan fungsi – fungsi lainnya yang bisa menghasilkan.

Sosialisasi dengan masyarakat terkait pengadaan tanah juga menjadi salah satu persoalan dalam proses pengadaan tanah. Mengetahui adanya rencana pembangunan proyek untuk kepentingan umum dan akan dilakukan pengadaan tanah, warga yang terkena dampak mulai memikirkan banyak hal berkaitan dengan pembangunan itu dengan nasib mereka pasca pembangunannya. Masyarakat pun mengharapkan adanya sosialisasi yang utuh dan transparan tentang rencana pembangunan tersebut. Namun dalam prakteknya, selama ini sosialisasi yang utuh dan transparan jauh dari yang diharapkan.

Dalam sejumlah proyek pembangunan untuk kepentingan umum, sosialisasi yang diadakan oleh instansi pemerintah yang membutuhkan tanah untuk pembangunan dan panitia pelaksana pengadaan tanah hanya melalui pertemuan. Sosialisasi yang

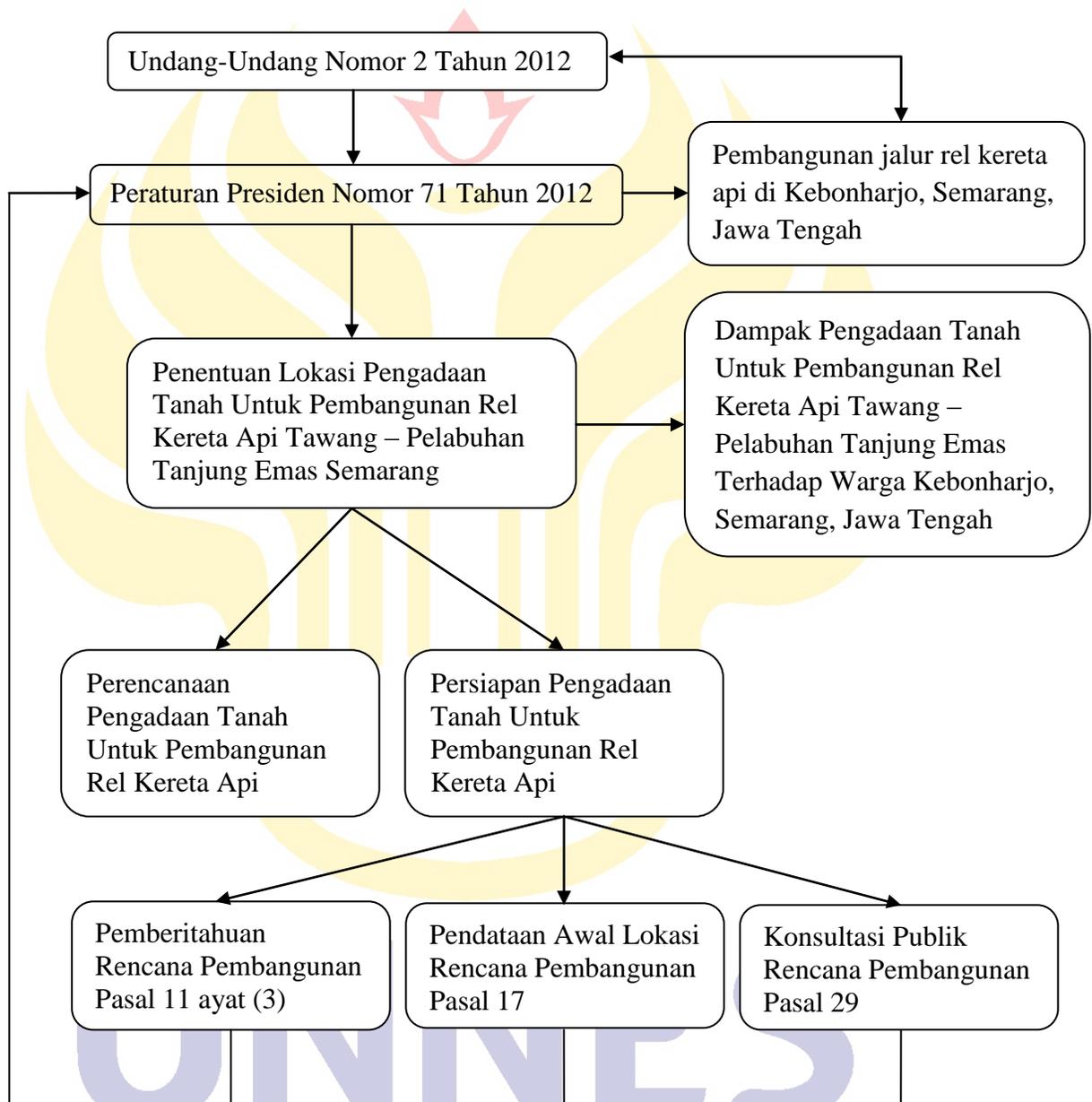
dilakukan salah sasaran dan kurang transparan, sasaran sosialisasi diutamakan bagi para tokoh dan orang – orang yang dianggap berpengaruh di desa, yang belum tentu sebagai pemilik lahan. Kemudian pemerintah mengasumsikan kesepakatan masyarakat sudah terjadi karena masyarakat seringkali sangat bergantung dari seruan dan arahan para tokoh.

Selain kurangnya sosialisasi, musyawarah dengan masyarakat yang diadakan, belum terjadi kesepakatan dalam penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, penetapan ganti kerugian dan lainnya seringkali dalam kenyataan menyimpang dari peraturan - peraturan yang telah diatur. Selain itu, dalam prakteknya keberatan masyarakat terkait penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, penetapan ganti kerugian dan lainnya tidak ditanggapi dan ditindaklanjuti dengan serius oleh pemerintah. Dan juga dalam beberapa proyek pembangunan untuk kepentingan umum di beberapa daerah juga seringkali terdapat penggunaan kekerasan yang digunakan oleh aparat keamanan dalam menanggapi keberatan dan penolakan masyarakat.

Kebijakan pengadaan tanah yang tertuang dalam peraturan – peraturan perundang – undangan sebagai suatu *Das Sollen* (yang ideal menurut hukum), belum tentu terwujud sebagai suatu *Das Sein* (menurut kenyataan), keadaan itu terjadi dalam masyarakat, dimana proses dari awal hingga akhir pengadaan tanah belum secara efektif menjadi solusi untuk terjadinya kesepakatan antara pemerintah dengan warga dalam pembangunan untuk kepentingan umum.

Terjadi perbedaan yang saling bertentangan antara masyarakat dan pemerintah dengan sebab jelas yaitu tidak seorangpun boleh dirampas hak miliknya dengan sewenang-wenang secara melawan hukum, hak milik mempunyai fungsi sosial (pasal 6 UUPA), pencabutan hak milik atas suatu benda demi kepentingan umum, hanya diperbolehkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Setiap orang berhak mempertahankan hak-nya sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum.

2.3 KERANGKA BERPIKIR



BAB 5

PENUTUP

5.1 SIMPULAN

Berdasarkan uraian yang telah dijabarkan pada pembahasan di atas, dapat ditarik simpulan berdasarkan permasalahan yang diangkat terkait Penentuan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang, memperoleh hasil sebagai berikut:

1. Penentuan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang dilakukan melalui tahap perencanaan dan persiapan, pada tahap perencanaan terdapat prosedur - prosedur yang dilakukan oleh PT. KAI Daerah Operasi 4 Semarang selaku instansi yang memerlukan tanah sehingga pembangunan rel kereta api sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam kota Semarang pada tempat yang akan dilaksanakan pengadaan tanah untuk pembangunan tersebut. Setelah ada kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dalam kota Semarang, PT. KAI Daerah Operasi 4 Semarang selaku instansi yang memerlukan tanah untuk pembangunan telah membuat dokumen perencanaan pengadaan tanah tanpa melalui studi kelayakan lokasi. Kemudian pada tahap persiapan telah dilakukan pemberitahuan rencana pembangunan melalui sosialisasi sebanyak 3 (tiga) kali dan pendataan awal rencana pembangunan sekali kepada warga kebonharjo tanpa ada

konsultasi publik rencana pembangunan. Sehingga seluruh tahapan pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang yang dilakukan tidak sesuai dengan apa yang terdapat dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum.

2. Dampak pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas bagi warga Kebonharjo antara lain: dalam aspek sosial yaitu warga Kebonharjo merasakan trauma karena pengusuran kemudian kehilangan tempat tinggal, dalam aspek ekonomi warga Kebonharjo kehilangan pekerjaan menjadi pengangguran dan mendapat pekerjaan yang tidak sesuai dengan keahlian, dan dalam aspek pendidikan warga Kebonharjo mengeluhkan anak – anak mereka yang bersekolah di kampung Kebonharjo harus berhenti sekolah dan pindah sekolah karena tempat tinggal sekarang jauh dari Kebonharjo.

5.2 SARAN

Dari permasalahan dan uraian yang telah dibahas sebelumnya, maka penulis menyampaikan beberapa saran yang diharapkan dapat menjadikan masukan bagi berbagai pihak yang terkait dalam Penentuan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang, yaitu:

1. Mengingat pentingnya pengadaan tanah bagi pembangunan rel kereta api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang untuk kepentingan umum untuk pengangkutan peti kemas dari Pelabuhan Tanjung Emas menuju Stasiun Tawang yang akan dilanjutkan ke arah Jakarta dan ke arah Surabaya maka PT. KAI selaku instansi yang memerlukan tanah di Kebonharjo untuk pembangunan rel kereta api maka seharusnya dilakukan koordinasi dengan Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Dinas Tata Ruang Kota Semarang dan perlu adanya konsultasi publik rencana pembangunan rel kereta api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang sesuai Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum.
2. Dalam pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta api Tawang – Pelabuhan Tanjung Emas Semarang juga perlu diperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dengan kepentingan masyarakat sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum supaya nantinya warga Kebonharjo yang terdampak pengadaan tanah tidak dirugikan dan merasakan dampak positif dari kepentingan pembangunan rel kereta api Tawang menuju Pelabuhan Tanjung Emas Semarang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Bernhard Limbong. 2015. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Pustaka Margaretha.
- Sitorus, Oloan dan Dayat Limbong. 2004. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Gunanegara, 2008. *Rakyat Dan Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Cet.Pertama. Jakarta: Tata Nusa.
- Hutagalung, Arie S. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: LPHI.
- Mustofa, Suratman. 2013. *Penggunaan Hak Atas Tanah Untuk Industri*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Murad Rusmadi. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Iskandar Mudakir Syah. 2007. *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata.
- Sugiyono.2009. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Supranto. 2003. *Petunjuk Praktis Penelitian Ilmiah Untuk Menyusun Skripsi, Tesis, dan Desertasi*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Sunggono Bambang. 1997. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Hanitijo Ronny Soemitro. 1994. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Umar, Husein. 2003. *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sarjono.2011. *Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Supriadi. 2009. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

Peraturan Perundang-undangan :

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

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

Jurnal :

Yulita, Priska Raya. *“Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Berdasarkan Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Dalam Mewujudkan Kemanfaatan Hukum Bagi Masyarakat”*, Jurnal Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Volume 12 (Maret, 2015).

Simangunsong, Leonardo. *“Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Tinjauan Pasal 9 Ayat (1) Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum)”*, Jurnal Hukum Universitas Mulawarman, Volume 2 (Desember, 2013).

Prihantoro, Rudi. *“Implementasi Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Tinjau Dari Teori Hukum Pembangunan”*, Jurnal Hukum Universitas Sebelas Maret, Volume 5 (Juni, 2015).

Santoso, Urip. *“Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”*, Jurnal Hukum Universitas Airlangga, Volume 21 (September, 2016).

Internet :

<https://kai.id/> (diakses pada hari Kamis tanggal 23 februari 2017 pukul 11:00 WIB).

https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Semarang (diakses pada hari Senin tanggal 03 April 2017 pukul 12:00 WIB).

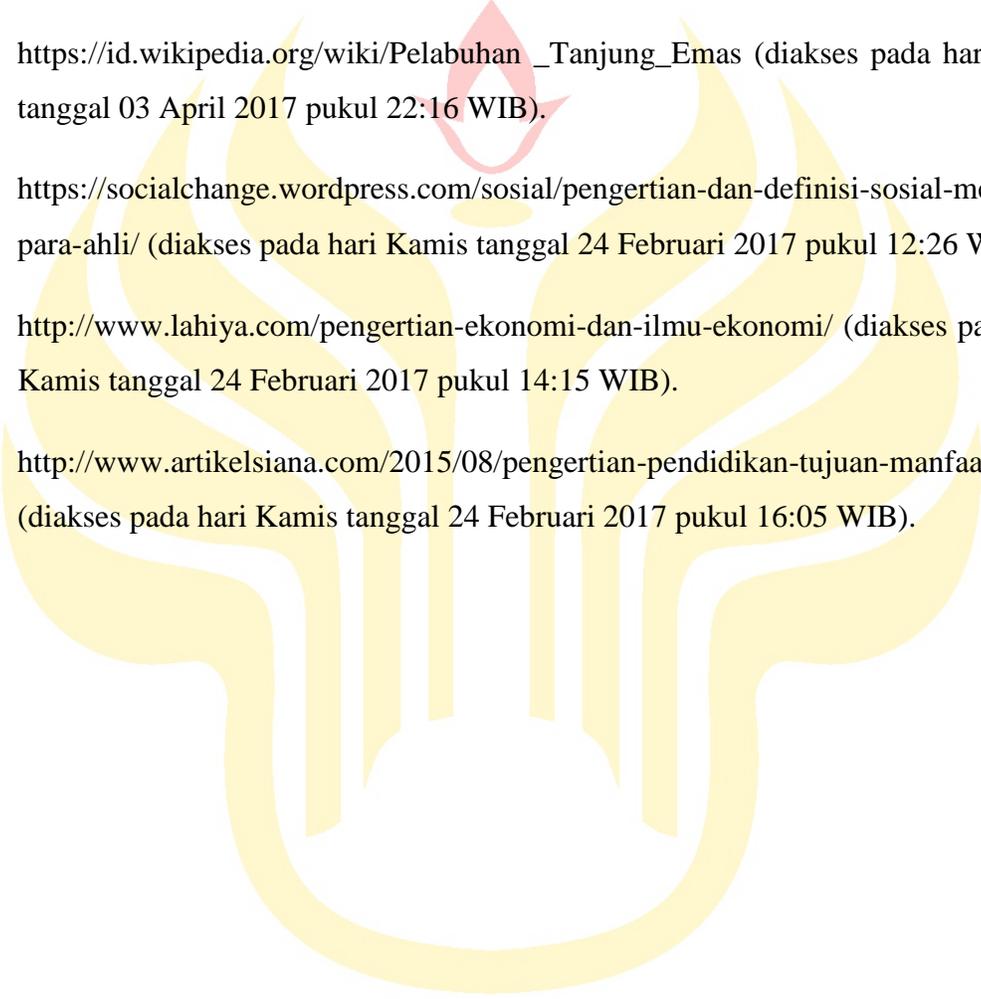
<http://www.semarangkota.go.id/> (diakses pada hari Senin tanggal 03 April 2017 pukul 12:00 WIB).

https://id.wikipedia.org/wiki/Pelabuhan_Tanjung_Emas (diakses pada hari Senin tanggal 03 April 2017 pukul 22:16 WIB).

<https://socialchange.wordpress.com/sosial/pengertian-dan-definisi-sosial-menurut-para-ahli/> (diakses pada hari Kamis tanggal 24 Februari 2017 pukul 12:26 WIB).

<http://www.lahiya.com/pengertian-ekonomi-dan-ilmu-ekonomi/> (diakses pada hari Kamis tanggal 24 Februari 2017 pukul 14:15 WIB).

<http://www.artikelsiana.com/2015/08/pengertian-pendidikan-tujuan-manfaat.html> (diakses pada hari Kamis tanggal 24 Februari 2017 pukul 16:05 WIB).

A large, faint watermark of the UNNES logo is centered on the page. It features a stylized yellow and white emblem above the text 'UNNES' in a large, bold, blue font, with 'UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG' in a smaller, blue font below it.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG