

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **I.1 Latar Belakang Masalah**

Kota Semarang merupakan ibukota dari Jawa Tengah yang sekaligus menjadi pusat pemerintahan serta perekonomian dari provinsi Jawa Tengah. Kota Semarang adalah kota metropolitan terbesar kelima di Indonesia sesudah Jakarta, Surabaya, Bandung, dan Medan. Kota Semarang sebagai salah satu kota paling berkembang di Pulau Jawa, kota ini mempunyai jumlah penduduk yang hampir mencapai 2 juta jiwa. Dalam beberapa tahun terakhir, Kota Semarang mengalami perkembangan yang signifikan ditandai dengan munculnya beberapa gedung pencakar langit yang tersebar di penjuru kota dan penataan kota dengan dibangunnya tempat-tempat ramah pejalan kaki. Perkembangan ini menunjukkan peran strategis Kota Semarang terhadap roda perekonomian nasional.

Semarang juga memiliki fasilitas yang sangat memadai. Terdapat fasilitas pelabuhan, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas perbelanjaan serta kawasan bisnis. Sebagai Ibukota Provinsi Jawa Tengah dan ditunjang lokasi yang strategis pada jalur lintas ekonomi pulau Jawa yang menjadikan Kota Semarang tidak hanya berperan sebagai pusat pemerintahan tetapi juga salah satu pusat ekonomi di Jawa Tengah yang terdiri dari empat simpul pintu gerbang yaitu koridor utara, koridor selatan, koridor timur dan juga koridor barat, yang di dukung sejumlah fasilitas transportasi seperti Pelabuhan Tanjung Emas, Bandara Udara Internasional Ahmad Yani, Terminal Terboyo, serta Stasiun Kereta Api Tawang dan Stasiun Poncol yang semakin

menguatkan peran Kota Semarang sebagai simpul aktivitas pembangunan sekaligus gerbang perekonomian Provinsi Jawa Tengah dan bagian tengah Pulau Jawa.<sup>1</sup>

Pembangunan infrastruktur di Indonesia manfaatnya dirasakan bagi masyarakat luas. Khususnya masyarakat perbatasan dan Kabupaten Kota adalah pembangunan fasilitas umum yang salah satunya berupa jalan, sangat di butuhkan karena dapat mengurai kemacetan pada ruas utama dan juga meningkatkan pendistribusian barang dan jasa. Pembangunan Jalan difungsikan agar pusat perekonomian tidak hanya berada di kota namun juga merata hingga ke pelosok desa perlu adanya jalan yang membuka akses dari satu daerah ke daerah lain.<sup>2</sup>

Pembangunan berbagai infrastruktur sangat diperlukan untuk mendukung pembangunan perekonomian bangsa. Salah satu infrastruktur yang dimaksudkan adalah jalan tol mapun jalan tembus atua jalan penghubung. Pembangunan jalan merupakan salah satu jenis pembangunan untuk kepentingan umum sebagai konsekuensi yang ada pembangunan untuk kepentingan umum ini, maka untuk pembangunan jalan penyedia tanah harus di lakukan mekanisme pengadaan tanah<sup>3</sup>.

Pembangunan yang dilakukan Pemerintah saat ini guna untuk pemenuhan kebutuhan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sebagaimana tertuang dalam pembukaan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pembentukan peraturan Perundangan-Undangan diperlukan pendekatan yang mencerminkan pola pikir yang proaktif yang dilandasi sikap kritis dan obyektif, guna

---

<sup>1</sup> <https://semarangkota.go.id/mainmenu/detail/profil> di akses pada tanggal 02 juni 2023

<sup>2</sup> Aditia Galih Purnama, Yanur luqman, (2020). *Proses Sosialisasi dan Feedback Warga Terhadap Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Solo*. Program Studi S1 Ilmu Komunikasi dan Ilmu Politik Univesitas Diponegoro. Jurnal, Vol. 8, No. 4

<sup>3</sup> Agung Basuki (2018). *Prinsip Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum*. Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Diponegoro. Jurnal Vol 1 No 3

mewujudkan cita-cita yang luhur bangsa Indonesia. Maka diperlukan komitmen politik yang sungguh-sungguh untuk memberikan dasar dan arah yang adil dalam pengelolaan sumber daya alam yang berkelanjutan dan ramah lingkungan dengan tidak menyengsarakan rakyat, sehingga adanya keseimbangan antara kepentingan Pemerintah dan kebutuhan masyarakat.<sup>4</sup>

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 6 menyatakan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Adapun yang dimaksud dengan fungsi sosial adalah:<sup>5</sup>

“Bahwa tanah yang ada pada seseorang, tidaklah dibenarkan hanya untuk kepentingan pribadi tana memeperhatikan kepentingan umum, apabila menimbulkan kerugian terhadap masyarakat.”

Prinsip yang dianut pada Undang-Undang Dasar Nomor 5 tahun 1960 bahwa kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan harus saling mengimbangi sehingga pada akhirnya akan tercapai tujuan Negara Republik Indonesia yakni mewujudkan kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria merupakan hukum nasional di bidang pertanahan untuk seluruh rakyat Indonesia. Tanah mempunyai nilai kerakyatan sehingga baik dalam pembuatan kebijakan. Pengambilan keputusan maupun penerapan kebijakan perlu dilakukan dengan cara musyawarah keputusan sepihak, tanpa ada tekanan fisik, senjata, penganiyaan tubuh, perusakan harta, tekanan moril, ancaman keamanan dan sebagainya.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Abuazid Bustomi. *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Fakultas Hukum Universitas Palembang. Jurnal, Volume 16 Nomor2. Thn. 2018

<sup>5</sup> Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>6</sup> Agus Surono. *Perlindungan Hak Korban Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol di Kabupaten Kendal*, Jurnal Penelitian, Fakultas Hukum Universitas Al- Azhar Indonesia. Tahun 2017, hlm 65

Pasal 1 ayat 2 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum telah mengalami beberapa perubahan menyatakan pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara mengganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, sedangkan mengenai prosedur ganti rugi dilakukan oleh panitia pengadaan tanah yang terdiri atas unsur perangkat daerah terkait dan unsur Badan Pertanahan Nasional untuk mengadakan musyawarah dengan pemilik hak atas tanah lalu ditetapkan bentuk dan besarnya nilai penggantian kerugian.<sup>7</sup>

Pengertian pengadaan tanah memiliki arti menyediakan kita untuk mencapai keadaan ada, karena didalam mengupayakan dan menyediakan sudah terselip arti mengadakan dalam keadaan tersebut. Sedangkan dalam mengadakan tentunya kita menemukan suatu yang tersedia, kecuali tidak berbuat demikian, jadi kedua istilah tersebut sama namun tampak berbeda, mempunyai arti yang menuju kepada suatu perbuatan untuk mengadakan agar tersedia tanah bagi kepentingan pemerintah<sup>8</sup>.

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pelepasan hak secara sukarela oleh pemegang hak atas tanah maka hal ini tidak akan menimbulkan permasalahan, akan tetapi yang menjadi permasalahan adalah bagaimana jika pemegang hak tidak menerima keputusan ganti rugi dari panitia pengadaan tanah. Memberikan bukti kepemilikan hak yang berupa penyerahan sertipikat terhadap instansi yang memerlukan tanah pemberian sertifikat ini diberikan kepada badan bertanahan. Berdasarkan hal tersebut maka mekanisme pemberian ganti kerugian dilakukan dengan

---

<sup>7</sup> Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*.

<sup>8</sup> A. B. Prasetyo, "Prinsip Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum," Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Jurnal, vol. 1, no3. 2018.

cara musyawarah yang dimana menacapai kata sepakat diantara masyarakat pemegang hak atas tanah dengan pemerintah dan instansi yang bersangkutan dengan demikian pemegang hak atas tanah harus menjadi pertimbangan dalam pengadaan tanah.<sup>9</sup>

Adanya payung hukum yang berlaku di Indonesia tentang Peraturan Presiden No 19 Tahun 2021 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, adanya kepadatan Penduduk di Kota Semarang ini menimbulkan berbagai masalah di dalam bagian infrastruktur dimana jalan yang sudah ada dan jalan yang sudah lebar di rasa masih kurang oleh Pemerintah Kota.

Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam peraturan pemerintah ini adalah Instansi yang memerlukan tanah adalah lembaga Negara, Kementrian, Lembaga Pemerintah Non Kementrian, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Badan Bank Tanah dan Badan Hukum Milik Negara/adan Usaha Milik Negara/Daerah<sup>10</sup>.

Berdasarkan Peraturan Walikota Semarang Nomor 63 Tahun 2016 tentang Kedudukan Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsinya, serta Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum Kota Semarang dan Peraturan Walikota Semarang N0mr 129 Tahun 2016, Tentang Penjabaran APBD Kota Semarang Tahun Anggaran 2017, Bahwa terdapat kegiatan persiapan Pengadaan Lahan di Dinas Pekerjaan Umum Kota Semarang untuk Tahun Anggaran 2017. Kegiatan tersebut dibutuhkan mengakomodir pesatnya

---

<sup>9</sup> Luh Nyoman Diah Sri Prabadnari, I Wayan Arthanaya dan Luh Putu Suryani. *Pemberian Ganti Kerugian Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum*. Universitas Warmadewa, Denpasar – Bali Jurnal Analogi Hukum. Tahun 2021

<sup>10</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 *Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*.

pertumbuhan ekonomi dan peningkatan infrastruktur jalan dan jembatan, maka kebutuhan informasi geografis suatu wilayah dalam skala yang lebih detail merupakan suatu hal yang sangat penting.

Pada prakteknya persoalan tanah merupakan masalah yang pelik. Hal ini terlihat dari dinamika pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat, sedang pada pihak lain persediaan akan tanah sangat terbatas. Persediaan tanah tidak mampu lagi memenuhi kebutuhan masyarakat yang terus meningkat, untuk itu pemerintah membuat perencanaan peruntukan tanah sehingga dapat menanggulangi kebutuhan masyarakat akan tanah. Adanya peraturan Pemerintah No 19 tahun 2021 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi kepentingan umum, Undang Undang ini juga mengatur penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yang di selenggarakan melalui tahapan perencanaan dan persiapan juga pelaksanaan yang di selenggarakan oleh pemerintah atau dinas yang di membutuhkan tanah tersebut.

Banyaknya penduduk di kota Semarang menjadikan jalanan di Semarang menjadi padat dan tersendat oleh karena itu, Walikota melakukan pelebaran jalan dan pembuatan jalan baru dan jalan penghubung guna memberikan kenyamanan bagi para masyarakat kota Semarang. Kepadatan penduduk di daerah tertentu seperti di daerah Kecamatan Banyumanik dan Kecamatan Gunungpati karena dua kecamatan itu membawa dampak yang besar bagi perekonomian di Semarang maka dengan itu di buatlah jalan penghubung antara Kecamatan Banyumanik dan Kecamatan Gunungpati.

Berdasarkan keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Semarang nomor 800/364 tentang Pembentukan Tim dan Sekretariat Tim Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Jalan tembus Spondol Sekaran Kelurahan Spondol Kulon Kecamatan Banyumanik dan Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunung Pati Kota Semarang Tahun 2017 menerangkan bahwa dalam rangka meningkatkan infrastruktur jalan tembus Spondol-Sekaran di Kelurahan Spondol Kulon Kecamatan Banyumanik dan Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati. Pada tahapan kegiatan pengadaan tanah untuk peningkatan infrastruktur jalan. Sesuai dengan keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Semarang maka perlu diterbitkan tentang pembentukan tim pelaksanaan pengadaan lahan untuk jalan tembus Spondol-Sekaran.

Pemerintah Kota Semarang pun mempunyai gagasan untuk melebarkan jalan dan membuat jalan tembus untuk bagian jalan di daerah Spondol hingga menuju Jalan Sekaran. Pengadaan lahan untuk jalan tembus Spondol hingga Sekaran mempunyai kebutuhan tanah yang di bebaskan sepanjang 1.8 Km. Sebagai jalan alternatif baru bagi warga Kota Semarang terutama bagi warga Spondol menuju Sekaran Gunungpati dan luasan total terkena adalah 11,500 m<sup>2</sup>.

Berdasarkan dari latar belakang masalah diatas dapat di atas pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan Umum, dapat memberikan perlindungan bagi masyarakat yang terkena dampak pembangunan untuk kepentingan umum. Dari uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **‘TINJAUAN YURIDIS TENTANG PENGADAAN TANAH YANG TERDAMPAK PEMBEBASAN TANAH DI WILAYAH KELURAHAN SRONDOL ’**

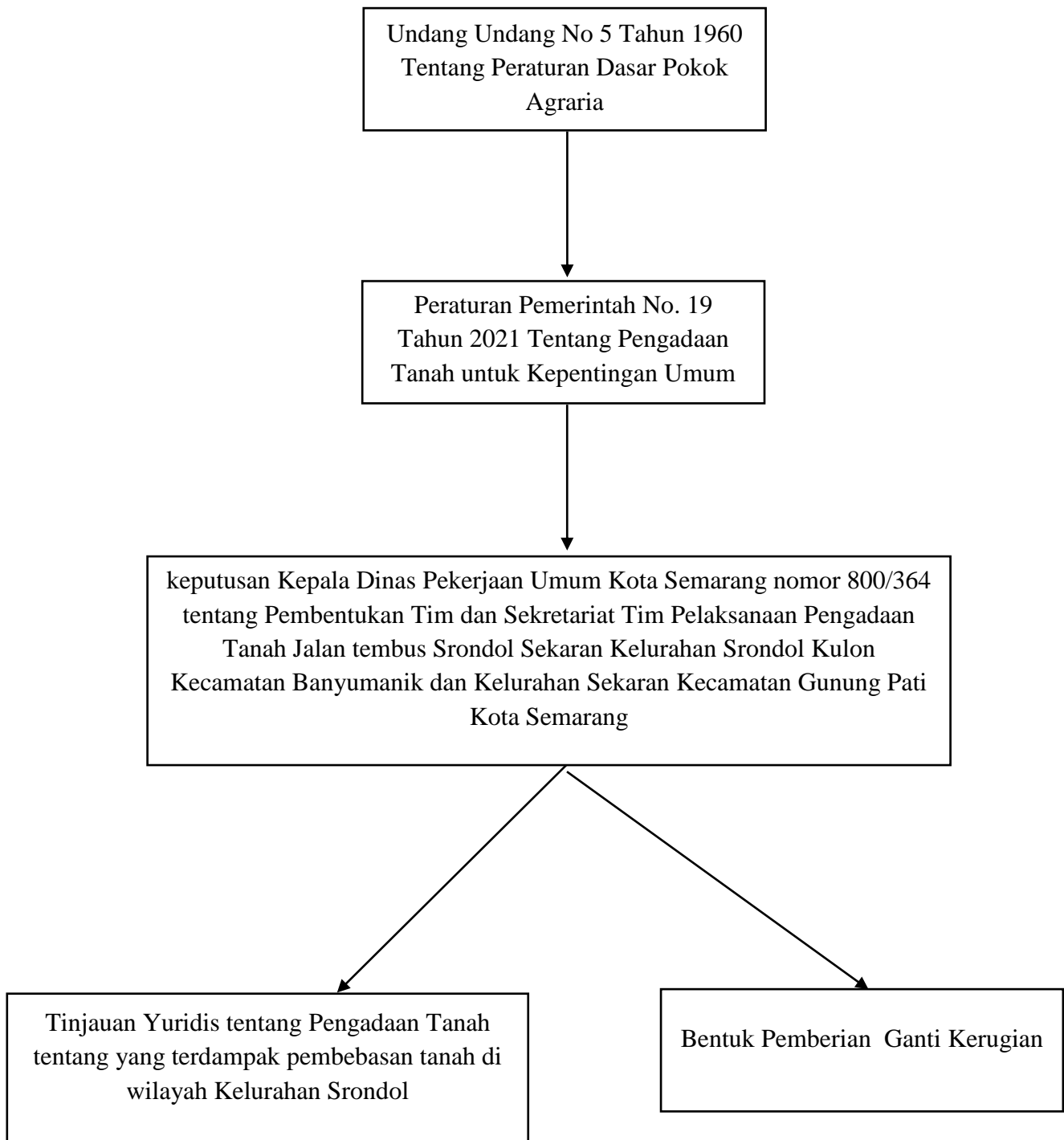
## **1.2 RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Tinjauan yuridis tentang pengadaan tanah yang terdampak pembebasan tanah di wilayah Kelurahan Spondol ?
2. Bagaimana bentuk ganti kerugian terhadap warga yang terdampak pembebasan Lahan untuk pembangunan umum di Kelurahan Spondol?



### 1.3 KERANGKA PIKIRAN



#### **1.4 TUJUAN PENELITIAN**

Adapun tujuan yang akan dicapai dengan adanya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Menjelaskan mengenai proses tinjauan pengadaan lahan untuk kepentingan negara dan umum studi kasus di kelurahan spondol kulon kota Semarang.
2. Menjelaskan dan menerangkan bentuk dari ganti kerugian pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum

#### **1.5 MANFAAT PENELITIAN**

##### 1. Manfaat teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan serta ilmu pengetahuan khususnya ilmu pengetahuan hukum perdata agraria, terutama dalam bidang transaksi jual beli tanah bagi kepentingan umum.
- b. Hasil penelitian dalam penulisan hukum ini dapat menjadi referensi dalam pemecahan atas permasalahan yang ada dari sudut teori serta merupakan latihan dan pembelajaran dalam menerapkan teori yang diperoleh sehingga menambah pengetahuan, pengalaman dan dokumentasi ilmiah.

##### 2. Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan baik bagi pihak pengadaan tanah supaya hendaknya sesuai dengan prosedur yang ada, dan bagi pihak pemerintah daerah dan BPN wilayah pembebasan/pengadaan diurus agar lebih teliti dan cermat terhadap syarat administrasi atas tanah yang dibebaskan.

Dari hasil penelitian dan penyusunan proposal ini diharapkan dapat :

a. Bagi Peneliti

Untuk mengetahui proses pelaksanaan dan kesesuaian antara praktek dan aturan yang berlaku

b. Bagi Masyarakat

Memberikan sumbangan informasi praktis kepada masyarakat mengenai pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertipikat.

## **1.6 SISTEMATIKA PENULISAN**

Penulisan penelitian ini akan disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, yang menguraikan masalah pokok yang dibahas, kemudian dilanjutkan dengan perumusan masalah dan tujuan penelitian serta dicantumkan sistematika dari proposal ini.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini memuat Tinjauan Umum dan Tinjauan Khusus, dalam Bab Ini penulis Menjelaskan Tentang Tinjauan Umum yaitu tentang Pengadaan Tanah, bentuk Ganti Rugi dalam pengadaan tanah dan dasara Hukum Pengadaan Tanah dan Bentuk Ganti Kerugian

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Diuraikan mengenai metode penelitian yang digunakan untuk menelaah pokok permasalahan, meliputi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode pengumpulan data dan metode analisis data .

### **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISA DATA**

Bab ini menyajikan penelitian dan pembahasannya. Hasil penelitian didasarkan pada data-data yang diperoleh dari penelitian. Pembahasan dilakukan dengan mengolah dan menganalisis data yang diperoleh untuk memecahkan pokok permasalahan.

### **BAB V : SIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini, berisikan simpulan dan saran. Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya yang meliputi tujuan secara teoritis dan hasil penelitian yang dimaksud

dapat menjawab pada pokok permasalahan serta adanya pembahasan maka dapat diambil kesimpulan.