

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 angka 2 mengatur bahwa “Pengadaan Tanah adalah gerakan untuk memberikan tanah dengan memberikan imbalan yang layak dan wajar kepada pihak yang berhak”. Otoritas publik atau pemerintah teritorial yang berpotensi untuk situasi ini memastikan aksesibilitas tanah untuk kepentingan umum. Kemudian, pada saat itu pihak yang sah wajib menyerahkan hartanya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah membiarkan kemalangan atau berdasarkan pilihan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang bertahan lama

Dalam pedoman tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum diatur standar pengamanan tanah, khususnya standar Kemanusiaan, Keadilan, Kemanfaatan, Kepastian, Keterbukaan, Kesepakatan, Partisipasi, Kesejahteraan, Keberlanjutan, dan Kerukunan. Alasan Pengadaan Tanah adalah untuk memberikan tanah kepada pelaksanaan pemajuan untuk mengerjakan bantuan pemerintah dan kemajuan negara, negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan umum dari perkumpulan yang berhak. Penyelenggaraan Pengadaan, Tanah untuk kepentingan umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat. Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dalam hal ini sebagai pejabat

yang bertanggung jawab menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum. Pemerintah sebagai perpanjangan tangan rakyat memiliki wewenang untuk mengatur dan menjamin tersedianya tanah untuk kemudian dari pengadaan tanah tersebut dapat dirasakan oleh seluruh rakyat.

Nilai ganti kerugian adalah salah satu program penting bagi pemilik tanah yang terkena dampak pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dalam Undang-Undang NO. 2 Tahun 2012 dijelaskan bahwa ganti kerugian haruslah layak dan adil. Mengingat aturan pemerataan sebagaimana disinggung dalam UU No. 2 Tahun 2012, pemilik tanah diberikan jaminan pengganti yang sesuai, dengan tujuan agar mereka memiliki kesempatan untuk melanjutkan kehidupan yang lebih baik. Pada dasarnya, pengamanan tanah untuk kepentingan umum merupakan pengadaan tanah yang terkendala, di mana otoritas publik dapat membebaskan tanah dari pemilik tanah meskipun pemilik tanah tidak ingin menjual tanah. Meskipun demikian, mengingat aturan keadilan, meskipun bersifat memaksa, imbalan yang diberikan kepada pemilik tanah tidak boleh mengurangi cara hidup sebelum pembebasan tanah selesai¹.

Berdasarkan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria Presiden Republik Indonesia pasal 5 dan 6 Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas

¹ Natasha yolanda zunisya *pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum*, (Palembang: universitas sriwijaya fakultas ilmu politik dan sosial 2019), hlm 1

persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial yang mengandung prinsip keutamaan sosial antara lain :

1. Merupakan suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut prinsip Hukum Tanah Nasional. Dalam konsep Hukum Tanah Nasional memiliki sifat komunalistik religius, yang mengatakan seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air, dan ruang angkasa, bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
2. Tanah yang dihaki seseorang tidak hanya mempunyai fungsi bagi yang mempunyai hak itu saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan tidak hanya kepentingan individu saja yang dijadikan pedoman, tetapi juga harus diingat dan diperhatikan kepentingan masyarakat. harus diusahakan adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat.
3. Fungsi sosial hak-hak atas tanah mewajibkan pada yang mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan

sesuai dengan keadaannya, artinya keadaan tanah, sifatnya dan tujuan pemberian haknya.

Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum menitik beratkan pada keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat setempat. Pemerintah dan atau pemerintah daerah yang berpotensi sebagai pejabat yang bertanggung jawab bertanggung jawab untuk menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum. Pemerintah sebagai perpanjangan tangan publik yang memiliki kekuasaan untuk mengarahkan dan menjamin tersedianya tanah agar nantinya dari pengadaan tanah dapat dirasakan oleh seluruh rakyat.

Ganti kerugian merupakan imbalan yang diterima oleh pemegang hak atas tanah sebagai pengganti nilai tanah termasuk yang ada di atasnya yang telah dilepaskan atau diserahkan (Olan Sitorus : 1995)².

Dalam pelaksanaan pemajuan kepentingan umum, khususnya pembangunan jalur kereta api, tentunya dibutuhkan lahan yang cukup luas untuk itu. Oleh karena itu, diperlukan kerja sama antara Kementerian Perhubungan, Ditjen Perkeretaapian, pemerintah provinsi dan kantor pertanahan terdekat untuk membebaskan lahan untuk pengembangan jalur rel dua jalur Pekalongan-Semarang.

² Ollan sitorus : 1995

Dari tahap pengadaan tanah ini, ada dua hal yang harus dilakukan, yaitu mendapatkan tanah yang memiliki tempat dengan PT. Kereta Api Indonesia dan daerah klaim tanah (Hak Milik) dipengaruhi oleh proyek pembangunan kereta api. Tahap pengamanan ini sangat menarik untuk direnungkan mengingat darat yang dimiliki oleh PT. Banyak Perkeretaapian Indonesia yang terlibat atau dikerjakan untuk kepentingan pribadi, dan sampai saat ini masih belum ada kejelasan langkah yang akan dilakukan oleh Satuan Kerja (Satker) dan Satgas (Satgas) yang lahannya dipengaruhi oleh pembangunan rel kereta api. .

Walaupun adanya pembangunan jalur ganda rel kereta api mendatangkan banyak keuntungan tetapi tidak sedikit pula dampaknya bagi warga sekitar yang terkena dampak dari pembangunan tersebut terutama warga yang terkena penertiban lahan karena berbeda dengan warga yang terkena pengadaan tanah saja yang mendapatkan penggantian kerugian tetapi warga yang menmgalami penertiban lahan karena menempati tanah milik PT. KAI tanpa ijin warga tersebut hanya mendapatkan sumbangan tali asih atau uang bongkar sehingga menyebabkan warga kesulitan mencari tempat tinggal pengganti setelah penertiban lahan tersebut dan hal ini dapat menimbulkan masalah.

Seperti yang telah dilakukan Pemda Semarang terkait pembangunan jalur rel dua jalur lintas Semarang - Bojonegoro dan Semarang - Pekalongan. Dengan diterbitkannya SK Gubernur No. 100/56/2011 tanggal 9 November 2011 tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalur Ganda Rel Kereta Api Lintas

Pekalongan-Semarang Provinsi Jawa Tengah maka siklus pembebasan lahan dapat diselesaikan. .

Pengaturan pengadaan tanah untuk kemajuan kepentingan umum dengan imbalan ternyata belum dirasakan secara serius oleh penghuni lingkungan. Untuk situasi ini, beberapa kelompok mempersulit pengamanan tanah dengan alasan bahwa imbalan yang diberikan oleh otoritas publik tidak sesuai. Hal ini juga ditegaskan dengan adanya kegiatan kontradiktif dalam pengembangan jalur rel ganda melalui pertunjukan.

Diambil dari Wawancara langsung kepada Salah satu warga yakni ketua rt 01/02 Jl Noroyono , Kelurahan Bulu Lor Kecamatan Semarang Utara Bapak Tri Haryono³. Tri Haryono mengatakan ia keberatan dengan ini karena ganti rugi yang diterima tidak sesuai dan ia juga tidak menerima ganti kerugian untuk usahanya. Status kepemilikan tanah milik Susilo berstatus Hak Milik tetapi belum bersertifikat dan tidak tersengketa dari PT.KAI dan pemerintah.

Warga meyakini PT KAI dan ATR/BPN akan segera memberikan kejelasan terkait wilayah penghuni. Penduduk khawatir bahwa remunerasi akan diambil secara bertahap mengingat waktu yang diperlukan untuk investasi. Dengan demikian, akan ada perbedaan perkiraan jumlah penduduk dengan ATR/BPN. Apalagi, pengesahan itu sebenarnya sudah diserahkan ke Badan Pengadaan Tanah (P2T) sekitar waktu itu. Dengan cara ini, penghuni khawatir bahwa jaminan remunerasi hanyalah omong kosong.

³ *Ibid*

Berdasarkan uraian di atas dan berdasarkan ketentuan yang ada bahwa dalam proyek pembangunan jalur ganda rel kereta api di Semarang terkendala oleh belum adanya ganti rugi yang sesuai oleh ATR/BPN kota Semarang tepatnya di Jalan Noroyono Kokroso Bulu Lor Semarang.

Berdasarkan pada latar belakang di atas penulis mengajukan sebuah penulisan hukum yang berjudul

“Pemberian Penggantian Kerugian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”.

(studi kasus pembangunan jalur ganda rel kereta api di Semarang Jawa Tengah).

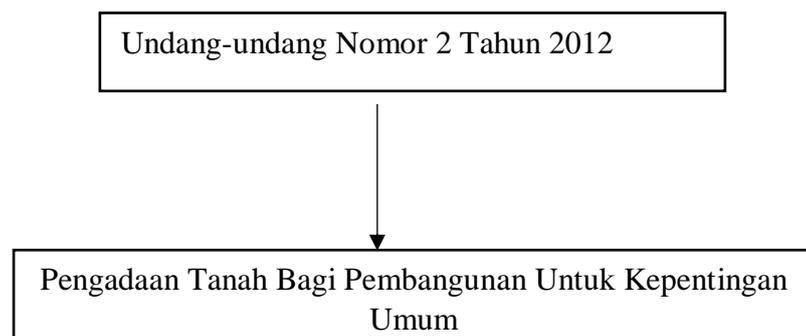
1.2 Perumusan Masalah

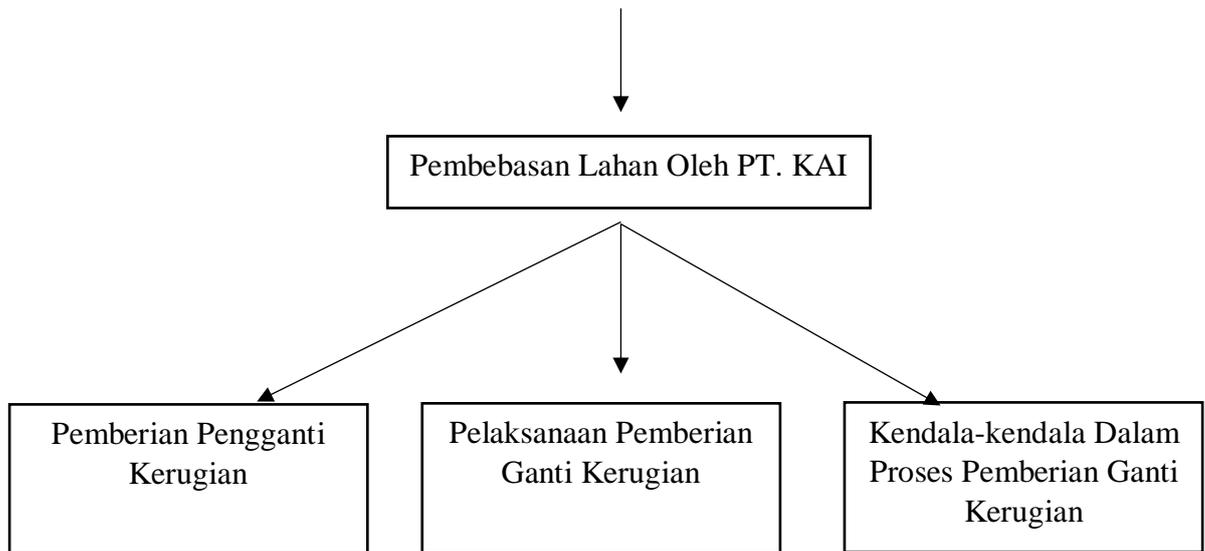
Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, penulis merumuskan permasalahan untuk dikaji lebih rinci. Adapun beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini di antaranya :

1. Bagaimana Pemberian Penggantian Kerugian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. (Pembangunan jalur ganda rel kereta api di Jalan Noroyono, Kokroso Bulu Lor, Semarang).
2. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
3. Apa kendala-kendala yang dihadapi dalam proses pemberian ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum

(pembangunan jalur ganda rel kereta api di Jalan Noroyono, Kokroso, Bulu Lor, Semarang).

1.3 Kerangka Pemikiran





Berdasarkan kerangka pemikiran dari konsep di atas, maka dapat diuraikan sebagai berikut :

Dari kerangka di atas, di dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan

melakukan melalui beberpa tahapan, yatu tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahah hasil Penyelenggaraan pengadaan tanah juga sering bersinggungan dengan isu hukum mendasar seperti hak asasi manusia, prinsip keadilan, prinsip keseimbangan antara kepentingan negara dengan kepentingan masyarakat baik secara individu maupun kelompok.⁴

Pasal 4 ayat (1) huruf B Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 yang dimaksud tanah untuk kepentingan umum di gunakan untuk pembangunan jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api.

Berdasarkan pasal 58 ayat (1) Peraturan Pemerinta Nomor 56 Tahun 2009 Tentang Penyelenggaraan Perkeretaapian, hak tanah yang merupakan milik PT.KAI :

(1) Batasan ruangan yang mempunyai tempat dengan rel kereta api untuk jalan rel yang terletak di permukaan tanah diperkirakan dari titik potong paling kanan dan kiri dan ruang bantu jalur rel, yaitu tidak kurang dari 6 (enam) meter lebar.

(2) Batasan ruangan yang mempunyai tempat dengan rel kereta api untuk jalan rel yang terletak di bawah permukaan tanah yang diperkirakan dari jarak terjauh dari sisi kiri dan kanan sama seperti dasar dan atas ruang berharga dari rel, yaitu lebarnya tidak kurang dari 6 (enam) meter.

⁴ Edi Rohaedi, Isep H Insan, Nadia Zumaro. (2019) MEKANISME PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM. *Jurnal hukum* vol 5. No 2. (2019).

(3) Batasan ruangan yang mempunyai tempat dengan rel kereta api untuk jalan rel yang terletak di atas permukaan tanah diperkirakan dari jangkauan terjauh tepi kiri dan kanan dari ruang bantuan jalur rel, yaitu tidak kurang dari 6 (enam) meter lebarnya.

(4) jika jalan rel yang terletak di atas permukaan tanah berada di atas atau di sekitar jalan, sejauh mungkin memiliki tempat dengan jalur jalur kereta api mungkin sesuai dengan batasan ruang yang berharga dari jalur jalur kereta api.

Berdasarkan klarifikasi di atas, cenderung terlihat bahwa wilayah tanah yang diklaim oleh PT. KAI terletak di kanan dan kiri rel kereta api. Pengembangan jalur rangkap dua diarahkan untuk menambah 1 jalur yang dekat dengan jalur rel lama, PT. KAI membutuhkan tidak kurang dari 18 meter lahan yang diklaim oleh PT. KAI, yaitu 6 meter ke satu sisi jalur rel lama sebagai jarak rel lama dan 6 meter ke sisi jalur rel. kiri rel kereta baru dan 6 meter ke salah satu sisi rel kereta lama. Lagi pula, penguasaan tanah ini sebenarnya tidak menutup kemungkinan bahwa luas tanah yang diperlukan dapat bertambah dengan alasan ada pertimbangan tertentu, misalnya menambah ruang pengawasan insinyur mesin sehingga diperlukan pemindahan tanah dengan membuat tanah milik penghuni.⁵

Walaupun dengan adanya pembangunan rel ganda kereta api banyak sekali keuntungannya namun tidak sedikit pula dampaknya kepada warga yang terkena dampak dari pembangunan tersebut terutama kepada warga yang terkena

⁵ Virgita Nur Pradica, Kholis Roisah. UPAYA PENERTIBAN LAHAN OLEH PT.KAI DALAM RANGKA PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN REL KERETA GANDA JALUR PEKALONGAN-SEMARANG. Magister Ilmu Hukum UNDIP. *Jurnal ilmiah ilmu hukum QISTIE*. Vol. 11 No. 1 Mei 2018

Pengadaan Tanah dan juga warga yang terkena Penertiban Lahan kerana menempati tanah milik PT.KAI tanpa izin hanya mendapatkan sumbangan tali asih atau uang bongkar yang berakibat warga sulit mencari tempat tinggal pengganti setelah penertiban dilakukan dan hal ini menimbulkan beberapa masalah⁶. Antara lain :

- 1) Pemberian penggantian yang tidak sesuai kepada warga yang rumahnya maupun usahanya terkena dampak dari Pengadaan Tanah tersebut.
- 2) Pelaksanaan pemberian ganti kerugian yang sampai saat ini belum juga dipenuhi oleh PT.KAI.
- 3) Kendala-kendala yang dihadapi dalam proses Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum.

Pemberian uang ganti rugi ini yang pada dasarnya adalah suka rela dari PT.KAI namun pemberiannya tidak tanpa perhitungan. Dalam pemberian uang ganti rugi dalam hal ini DAO IV Semarang bagian aset non produksi selaku penanggung jawab penertiban lahan untuk pembangunan rel ganda pekalongan-Semarang.

Dikota Semarang berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bangunan permanen atau semi permanen.
2. Luas Bangunan.
3. Umur Bangunan.

⁶ *ibid*

Untuk bangunan super awet, juga dicirikan menjadi half-beat, board, atau godek. Dengan berbagai ukuran imbalan, namun untuk struktur yang tahan lama nilainya sama dengan artistik atau tidak. Untuk sementara, struktur yang tidak tahan lama memiliki nilai yang sama. Ukuran nilai ini dapat diperluas jika struktur memiliki jalur atau pagar yang ukuran remunerasi yang diberikan berfluktuasi.

Nilai uang dumping yang diberikan oleh PT. KAI kepada penghuni yang dipengaruhi melalui penguasaan lahan di Desa Krobokan dapat dilihat seperti yang diungkapkan dalam pilihan pimpinan PT. KAI (Persero) Nomor: Kep.U/JB.312/III/2/KA-2012 yang tercantum dalam bagian acuan dari komposisi yang sah ini. Sehubungan dengan pengaturan uang dumping, pesanan diselesaikan seperti yang disebutkan di atas sehingga ada kesetaraan dalam ukuran uang dumping yang diberikan kepada penduduk yang dipengaruhi melalui penguasaan tanah.⁷

1.4 Tujuan Penulisan

Penelitian ini bertujuan untuk :

- a) Untuk mengetahui bagaimana Pemberian Penggantian Kerugian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

⁷ Kep.U/JB.312/III/2/KA-2012

(Pembangunan jalur ganda rel kereta api di Jalan Noroyono, Kokroso
Bulu Lor, Semarang).

- b) Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana pelaksanaan pemberian Penggantian Kerugian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. (Pembangunan jalur ganda rel kereta api di Jalan Noroyono, Kokroso Bulu Lor, Semarang).
- c) Untuk mengetahui apa kendala-kendala yang dihadapi dalam proses pemberian Penggantian Kerugian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. (Pembangunan jalur ganda rel kereta api Di jalan Noroyono, Kokroso Bulu Lor , Semarang).

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat penelitian ini sebagai berikut :

1. Manfaat Hipotetis

a) Berguna untuk menciptakan informasi yang sah, khususnya hukum agraria.

b) Berguna untuk menciptakan informasi yang sah, khususnya dalam hal pengadaan tanah untuk peningkatan kepentingan umum

2. Manfaat membumi

a) Penting untuk membentuk pandangan unik para penyusun dan menumbuhkan daya pikir penyusun yang diidentikkan dengan

instrumen perolehan tanah dan pembayaran untuk pengamanan tanah.

b) Bermanfaat sebagai sumbangsih untuk masalah agraria di seluruh badan publik yang memegang kemerdekaan provinsi, khususnya secara eksplisit untuk pemerintah Kota Semarang.

1.7 Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan mempelajari isi dari dalam skripsi ini, maka dibuatlah sistematika penulisan sebagai berikut.

Bab I : Pendahuluan

Didalam uraian diatas penulis mengemukakan isi dari pendahuluan ini yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, kerangka pemikiran, dan sistematika penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Terdiri dari tinjauan umum dan tinjauan khusus, Tinjauan umum terdiri dari pengertian tanah, Hak atas tanah, asas-asas hukum pertanahan, dasar hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum , sedangkan tinjauan khusus terdiri dari pengertian ganti rugi, pengertian pengadaan tanah, hakikat pengadaan tanah, pengertian kepentingan umum.

Bab III : Metode Penelitian

Untuk metode penelitian ini sendiri menggunakan metode penelitian kualitatif.

Bab IV : hasil penelitian dan analisis data

Bab ini membahas laporan hasil penelitian dan pembahasan.

Bab V : penutup

Terdiri dari kesimpulan dan saran.