

## **Pelaksanaan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Banjir Kanal Timur Di Kelurahan Terboyo Kulon Kecamatan Genuk Kota Semarang**

### *Implementation Of Land Acquisition Compensation For The Development Of The East Flood Canal In Terboyo Kulon Village, Genuk District, Semarang City*

<sup>1</sup>Mirda Aprilia Aeni Mafiroh \*, <sup>2</sup>Umar Ma'ruf

<sup>1,2</sup> Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung

\*Corresponding Author:

aprilia.mirda@gmail.com

#### **ABSTRAK**

*Penelitian ini, berjudul “Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Banjir Kanal Timur di Kelurahan Terboyo Kulon Kecamatan Genuk Kota Semarang” ini bertujuan untuk mengetahui proses pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan Banjir Kanal Timur di Kelurahan Terboyo Kulon Kecamatan Genuk Kota Semarang, dan mengetahui kendala-kendala beserta upaya dalam menghadapi kendala pada saat proses pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan Banjir Kanal Timur di Kelurahan Terboyo Kulon Kecamatan Genuk Kota Semarang.*

*Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Sumber data diperoleh dari beberapa tahapan yaitu melalui penelitian lapangan (wawancara) dan penelitian pustaka. Analisis data dengan cara sistematis meliputi reduksi data, penyajian data serta penarikan kesimpulan.*

*Berdasarkan hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam proses pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan Banjir Kanal Timur di Kelurahan Terboyo Kulon Kecamatan Genuk Kota Semarang. Hal ini dapat terlihat dari tahap-tahapan pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah mulai dari pendataan dan proses pelaksanaan pengadaan tanah, musyawarah ganti rugi dan konsultasi publik, penetapan bentuk dan besarnya ganti rugi pengadaan tanah, pembayaran ganti rugi pengadaan tanah, pengadministrasian hasil pembebasan dan pencabutan hak atas tanah. Dalam pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan Banjir Kanal Timur terdapat kendala yaitu besarnya ganti rugi yang berbeda setiap orang yang menerima ganti rugi yang mengakibatkan kecemburuan, baru ditanaminya tambak sehingga pemilik tambak mengalami kerugian, adanya sisa tambak yang tidak terkena pengadaan tanah tetapi tidak bisa dipergunakan kembali, dalam menghadapi masalah itu pihak P2T selalu memberikan pemahaman-pemahaman dalam hal teknis yang tidak diketahui masyarakat serta dalam kerugian materi pihak P2T memberikan ganti rugi seperti pemberian bibit.*

**Kata Kunci : Ganti Rugi, Pengadaan Tanah, Pembangunan**

### **ABSTRACT**

*This research, titled "Implementation of Land Acquisition Compensation for the Development of the East Flood Canal in Terboyo Kulon Village, Genuk District, Semarang City" aims to determine the process of implementing land acquisition compensation for the construction of the East Canal Flood in the Terboyo Kulon Village, Genuk City, Semarang, and to find out constraints along with efforts to deal with obstacles during the process of implementing land acquisition compensation for the construction of the East Flood Canal in Terboyo Kulon Village, Genuk District, Semarang City.*

*The research method uses a sociological juridical approach. Data sources are obtained from several stages, namely through field research (interviews) and library research. Data analysis by systematically includes data reduction, data presentation and drawing conclusions.*

*Based on the results of the study it can be concluded that in the process of implementing land acquisition compensation for the construction of the East Flood Canal in Terboyo Kulon Village, Genuk District, Semarang City. This can be seen from the stages of the implementation of land acquisition compensation starting from the data collection and implementation process of land acquisition, compensation meetings and public consultation, determination of the form and amount of compensation for land acquisition, payment for compensation for land acquisition, administration of the results of the acquisition and revocation of rights over the land. In the implementation of compensation for land acquisition for the construction of the East Flood Canal there are constraints, namely the amount of compensation that is different for each person who receives compensation resulting in jealousy, new ponds are planted so that the pond owner suffers losses, there are remaining ponds that are not affected by land acquisition but cannot be used again, in dealing with the problem, the P2T always provides insights in technical matters that are not known to the public and in the material loss, the P2T provides compensation such as the provision of seeds.*

**Keywords:** *Compensation, land acquisition, development*

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Indonesia pada dewasa ini sedang gencar-gencarnya melakukan pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum khususnya Kota Semarang. Infrastruktur yang berwujud pembangunan sarana dan prasarana umum seperti jalan, jembatan, sistem pengairan, sistem kelistrikan, dan lainnya memang sangat penting untuk digalakkan. Dengan adanya pembangunan infrastruktur maka akan banyak manfaat dan kenyamanan yang bisa dirasakan masyarakat.

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting, sebab sebagian besar dari kehidupan manusia bergantung pada tanah. Tanah adalah tempat bermukim bagi manusia dan sebagai sumber penghidupan untuk mencari nafkah serta pada akhirnya manusia apabila meninggal akan kembali ke tanah. Di samping itu tanah dapat pula dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen karena memberikan kemanfaatan untuk direncanakan bagi berbagai kepentingan di masa-masa mendatang. Tanah bagi

kehidupan manusia tidak hanya mempunyai nilai ekonomi akan tetapi juga mengandung nilai sosial dan nilai budaya. Oleh karena itu dalam rangka pemecahan aneka permasalahan yang berkenaan dengan soal soal pertanahan dewasa ini bukan saja harus mengindahkan prinsip-prinsip hukum semata, akan tetapi juga harus memperhatikan asas kesejahteraan (*prosperity*), asas ketertiban dan keamanan (*security*), dan asas kemanusiaan (*humanity*) agar permasalahan tanah tersebut tidak berkembang menjadi keresahan yang mengganggu stabilitas masyarakat. (Abdurrahman, 2006)

Pernyataan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut menunjukkan adanya komitmen pemerintah melaksanakan kewajiban untuk melindungi kepentingan rakyat dan bertanggung jawab untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat. Berdasarkan filosofis tersebut, pasal-pasal dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (selanjutnya disingkat UUD NRI 1945) telah memberi petunjuk bagaimana kesejahteraan rakyat dapat dicapai. Salah satunya adalah Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yang memberikan landasan bagi pengelolaan agraria yang ada di wilayah Indonesia.

Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 menyebutkan bahwa:

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

Kata-kata “dikuasai oleh negara” tersebut mengandung arti sebagai ‘hak menguasai negara’ yang memberi wewenang negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa serta menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. (Harsono, 2002)

Pengadaan tanah diatur dalam Undang-undang No 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam UU tersebut dijelaskan :

“Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.”

Pemerintah dalam rangka pengadaan tanah melakukan berbagai upaya salah satunya yaitu melakukan penggusuran. Dalam upaya penggusuran Pemerintah tidak serta merta melakukan penggusuran tetapi Pemerintah juga melakukan upaya ganti rugi serta memperhatikan asas-asas perundang-undangan. Karena tidak sedikit dari masyarakat sekitar bantaran Banjir Kanal Timur yang mempunyai sertipikat tanah.

Masyarakat tidak mau digusur dikarenakan harga tanah semakin melangit, khususnya untuk daerah kota besar harga tanah yang semakin tinggi akan

mempengaruhi terhadap pelaksanaan pengadaan tanah, hal ini akibat tidak berkembangnya lahan diperkotaan, dibalik itu pembangunan berkembang terus dan kebutuhan akan tanah semakin meningkat dari hari kehari. Selanjutnya yang mempengaruhi masyarakat tidak ingin digusur dikarenakan sulitnya mencari lahan pengganti tanah bagi korban, para korban yang berdomisili di kota besar selalu kesulitan mencari tanah pengganti sebagai tempat tinggal, akibat semakin sempitnya lahan.

Pemberian ganti kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atas ganti kerugian. Apabila berhalangan, pihak yang berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas ganti kerugian. Yang berhak antara lain pemegang hak atas tanah, pemegang hak pengelolaan, nadzir untuk tanah wakaf, pemilik tanah bekas milik adat, masyarakat hukum adat, pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik, pemegang dasar penguasaan atas tanah dan atau pemilik bangunan, taman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah. (Syah, 2015)

Kota Semarang terkenal dengan daerahnya yang sering terendam banjir. Di daerah Kota Semarang mempunyai 2 (Dua) Banjir Kanal yaitu Banjir Kanal Timur (BKT) dan Banjir Kanal Barat (BKB). Penulis dalam pembuatan skripsi ini akan fokus terhadap pembangunan Banjir Kanal Timur Kota Semarang.

Banjir kanal adalah terusan saluran air yang dibuat oleh manusia untuk mengendalikan bencana banjir akibat meluapnya aliran air atau sungai. Pada umumnya kanal banjir merupakan bagian dari aliran sungai dengan pelebaran atau pendalaman pada bagian tertentu. Banjir Kanal Timur Kota Semarang mempunyai tujuan sebagai banjir kanal untuk mengendalikan aliran air dari hulu sungai dengan mengatur volume air yang masuk ke Kota Semarang dan akan membuat beban sungai lebih terkendali. Banjir Kanal Timur tersebut menjadi sistem makro drainase kota yang berfungsi untuk mengurangi genangan air di dalam kota dengan mengalirkannya langsung ke laut.

Pemerintah Kota Semarang berencana menormalisasi sungai Banjir Kanal Timur (BKT) yang nantinya akan diubah menjadi destinasi wisata seperti apa yang telah dilakukan di bantaran Banjir Kanal Barat (BKB). Normalisasi Banjir Kanal Timur (BKT) ini merupakan pilihan terbaik mengingat bencana banjir kerap melanda pemukiman warga setempat. Sebanyak 4.097 warga yang menempati hunian liar di sepanjang bantaran Sungai Banjir Kanal Timur (BKT) terancam digusur setelah proses normalisasi di lokasi tersebut akan dilakukan pertengahan tahun 2017. Sesuai dengan inventarisasi Balai Besar Wilayah Sungai (BBWS) Pemali-Juana, setidaknya ada 4.097 bidang bangunan yang ada di sepanjang bantaran Sungai Banjir Kanal Timur (BKT) yang terkena dampak normalisasi. Ribuan warga yang nantinya digusur mayoritas merupakan warga bantaran sungai di ujung jembatan Jalan Majapahit, para pedagang kaki lima (PKL) spare part kendaraan hingga penduduk yang menempati bedeng di Citarum sampai dengan tambak yang warga yang berada di Kelurahan Terboyo Kulon Kecamatan Genuk. Pemerintah Kota Semarang menyiapkan Rumah Susun Sederhana Sewa yang diperuntukan untuk warga

yang terkena dampak normalisasi Sungai Banjir Kanal Timur (BKT). Di Kota Semarang, ada tujuh lokasi rusunawa, yakni di Pekunden, Bandarharjo, Plamongansari, Karangroto, Kaligawe, Kudu dan Jarakah.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PELAKSANAAN GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN BANJIR KANAL TIMUR DI KELURAHAN TERBOYO KULON KECAMATAN GENUK KOTA SEMARANG.”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka rumusan masalah yang dapat penulis buat adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah dalam pembangunan Banjir Kanal Timur di Kelurahan Terboyo Kulon Kecamatan Genuk Kota Semarang?
2. Apakah terdapat kendala yang terjadi dalam proses ganti rugi pembangunan Banjir Kanal Timur Kelurahan Terboyo Kulon Kecamatan Genuk Kota Semarang?
3. Bagaimana solusi untuk menyelesaikan kendala yang terjadi dalam proses ganti rugi Banjir Kanal Timur Kelurahan Terboyo Kulon Kecamatan Genuk Kota Semarang?

## **II. METODE PENELITIAN**

### **A. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Metode pendekatan yuridis sosiologis adalah metode pendekatan yang memaparkan suatu kenyataan yang ada di lapangan berdasarkan asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum, atau perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dikaji. (Soemitro, 1995)

### **B. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini menunjukkan penelitian bersifat deskriptif, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan menggambarkan kenyataan-kenyataan yang ada atau kegiatan yang dilakukan oleh obyek yang diteliti. Penelitian yang bersifat deskriptif merupakan salah satu jenis penelitian yang tujuannya untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai suatu fenomena kenyataan sosial, dengan jelas mendiskripsikan sejumlah variable dengan masalah yang diteliti.

### **C. Lokasi Penelitian**

Lokasi Penelitian adalah di BPN Kota Semarang alamat di Jl. Ki Mangunsarkoro No.23, Karangkidul, Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah 50241 dan di Kantor Kelurahan Terboyo Kulon, alamat di Jl. Kaligawe Terboyo Kulon, Kota Semarang, Jawa Tengah 50122.

### **D. Sumber Data**

1. Data Primer

Sumber data primer dalam penelitian ini adalah sumber data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian.

## 2. Data Sekunder

Dalam penelitian ini adalah sumber data yang diperoleh kepastakaan dengan membaca dan mengkaji bahan-bahan kepastakaan untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada. Data sekunder dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi 3 (Tiga), yaitu:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan yang mengikat, terdiri dari:
  - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
  - 2) Undang-Undang Pokok Agraria
  - 3) Undang-Undang No 20 Tahun 1961
  - 4) Undang-Undang No 2 Tahun 2012
  - 5) Keputusan Presiden Nomor 5 tahun 1993
  - 6) Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993
  - 7) Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005
  - 8) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005
  - 9) Peraturan Presiden No 65 Tahun 2006
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberi penjelasan bagi bahan hukum primer, yaitu data yang berasal dari bahan pustaka yang berhubungan dengan obyek penelitian antara lain berupa buku-buku, dokumen dan publikasi yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dalam hal ini penerapan Hukum Perdata Materiil dalam pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, terdiri dari: Kamus hukum, Kamus besar Bahasa Indonesia.

## E. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang dilakukan dengan wawancara bebas terpimpin yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara, yaitu pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kantor Kelurahan Terboyo Kulon. Sedangkan Pengumpulan Data Sekunder diperoleh kepastakaan dengan membaca dan mengkaji bahan-bahan kepastakaan untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada. Yaitu penulis melakukan pengumpulan data dengan cara membaca sejumlah literatur yang relevan dengan tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

## F. Metode Penyajian Data

Setelah semua data diperoleh dari penelitian, kemudian data tersebut akan diteliti kembali. Hal ini guna menjamin data yang diperoleh tersebut sudah

dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan. Selanjutnya data dianalisis, disusun secara sistematis dan disajikan dalam bentuk skripsi.

### **G. Analisis Data**

Data yang terkumpul, diolah dan disusun secara sistematis, logis dan yuridis guna mendapatkan gambaran umum dari obyek penelitian. Gambaran umum dari obyek penelitian tersebut dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif yaitu: penelitian dekriptif yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, menentukan penyebaran suatu gejala, menentukan ada tidaknya hubungan suatu gejala dengan gejala lain dimasyarakat atau pengolahan data yang didasarkan pada hasil studi lapangan yang kemudian dipadukan dengan data yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh data yang akurat.

## **III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **A. Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Banjir Kanal Timur di Kelurahan Terboyo Kulon Kecamatan Genuk Kota Semarang**

#### **1. Kondisi Objek Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Banjir Kanal Timur di Kelurahan Terboyo Kulon Kecamatan Genuk Kota Semarang**

Kelurahan Terboyo Kulon merupakan salah satu Kelurahan yang berada di Kecamatan Genuk yang wilayahnya berada di daerah Pesisir Pantai Utara. Luas Kelurahan Terboyo Kulon adalah 197,501 Ha batas wilayah Kelurahan di sebelah Utara berbatasan dengan Laut Jawa, sebelah timur berbatasan dengan Kelurahan Terboyo Wetan, sebelah Selatan berbatasan dengan Kelurahan Mukti Harjo Lor, dan di sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Gayamsari.. Sebagian besar masyarakat di Kelurahan Terboyo Kulon bermata pencaharian sebagai buruh, sehingga masyarakat di daerah ini bersumber dari pekerjaan di pabrik. Jumlah penduduk di Kelurahan Terboyo Kulon terdiri atas 312 orang laki-laki, 304 orang perempuan, 419 orang usia produktif, dan lanjut usia 4 orang.

Pemilik lahan tambak tersebut yang terkena ganti rugi pengadaan tanah memiliki penghasilan dari lahan tambak. Karena adanya pengadaan tanah untuk pembangunan Banjir Kanal Timur ini yang berfungsi untuk pelebaran hilir sungai dikarenakan hilir sungai yang akan menjadi aliran terakhir dari sebuah sungai haruslah lebar, seperti yang diketahui masyarakat Kota Semarang bahwa sampah yang terdapat pada sungai-sungai besar Kota Semarang memiliki intensitas yang berlebih dan mengakibatkan volume air meningkat. Dikarenakan hal tersebut pemilik lahan Tambak ini merelakan salah satu sumber penghasilannya di ganti rugi untuk pembangunan demi kepentingan umum.

**2. Tahapan Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Banjir Kanal Timur di Kelurahan Terboyo Kulon Kecamatan Genuk Kota Semarang.**

**a. Pendataan dan Proses Pengadaan Tanah di Kelurahan Terboyo Kulon Kecamatan Genuk Kota Semarang**

Pendataan dan pengadaan tanah mempunyai peran sangat penting dalam menentukan status tanah dan bahkan akan menentukan tingkat harga tanah dalam pengadaan tanah di Kelurahan Terboyo Kulon, pendataan dan pendaftaran tanah dibuktikan dengan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA). Kepemilikan tanah ini telah disertai dengan alat bukti yang konkrit, dan alat bukti yang lazim berlaku adalah bukti administratif dan bukti yuridis, termasuk dalam kepemilikan tanah. Tanpa adanya alat bukti yang sah (artinya bukti secara administratif maupun yuridis) maka seseorang yang memiliki tanah atau kebendaannya dianggap tidak pernah ada. Sedangkan kebendaan khususnya tanah, yang telah dilengkapi dengan alat bukti yang sah saja bisa terjadi penyangkalan atau dianggap tidak sah oleh pihak lain apabila pihak lain itu bisa menunjukkan alat bukti lengkap atau sebaliknya.

Dalam pelaksanaan kepanitiaan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Banjir Kanal Timur ini terdiri atas Balai Besar Wilayah Sungai (BBWS) Pemali Juana, Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Semarang, Dinas Lingkungan Hidup Kota Semarang, Dinas Pekerjaan Umum Kota Semarang serta Badan Pertanahan Kota Semarang.

Tugas yang paling berat bagi pelaksana pengadaan tanah adalah melakukan pendekatan terhadap pemilik tanah, dari pendekatan ini akan lebih baik apabila dilakukan dengan pendekatan kehati untuk masyarakat, cara semacam ini tentu akan membuahkan hasil yang optimal. Keberhasilan dalam melakukan pendekatan terhadap masyarakat akan ditentukan oleh sistem dan cara pendekatan itu sendiri, sedangkan sistem dan cara yang ditempuh dalam satu tempat belum tentu cocok untuk tempat yang lain, hal ini yang harus dicerminkan oleh panitia pengadaan tanah dengan kaitan lain pelaksana pengadaan tanah harus selalu bias menciptakan sistem dan cara yang berbeda yang sesuai dengan situasi dan kondisi setempat.

**b. Musyawarah Ganti Rugi dan Konsultasi Publik di Kelurahan Terboyo Kulon Kecamatan Genuk Kota Semarang**

Untuk pelaksanaan musyawarah, panitia telah mengundang para pemegang hak atas tanah atau perwakilan pemegang hak atas tanah, dengan menggunakan undangan tertulis dengan mengambil tempat dilingkungan Kelurahan Terboyo Kulon atau ditempat lain yang disepakati bersama. Dalam musyawarah dapat dilakukan dengan

komunikasi langsung antara para pihak pemegang hak atas tanah dengan panitia pengadaan tanah. Jumlah pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Banjir Kanal Timur berjumlah empat orang dengan luas total pengadaan tanah adalah 29.000 m<sup>2</sup>. Dari salah satu penerima ganti rugi setelah adanya musyawarah ditemukanlah harga permeter yang disepakati yaitu tanah miliknya dihargai Rp.500.000-, (lima ratus ribu rupiah) per meter persegi.

Setelah diadakan musyawarah ganti rugi, selanjutnya dilakukan konsultasi publik merupakan komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam penentuan perencanaan lokasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk pembangunan Banjir Kanal Timur di Kelurahan Terboyo Kulon. Para pihak pemilik/ penguasa tanah sudah diberikan hak untuk dilibatkan dalam musyawarah penentuan lokasi lahan pengadaan tanah untuk Banjir Kanal Timur di Kelurahan Terboyo Kulon. Dengan demikian para pemilik lahan sudah mengetahui bahkan ikut merencanakan penentuan lokasi pembangunan kepentingan umum.

Dalam penetapan besarnya ganti rugi harus ada kesepakatan antara warga pemilik tambak di Kelurahan Terboyo Kulon dengan pelaksana pengadaan tanah dalam hal ini adalah Pemerintah, kedua belah pihak ini harus mengadakan musyawarah untuk mencapai mufakat bersama. Musyawarah ini telah dilaksanakan beberapa kali sampai menemukan kata mufakat. Dalam musyawarah penentuan besarnya ganti rugi ini tidak berlaku sistem voting atau pemungutan suara, artinya ditentukan oleh satu pihak dengan mengabaikan pihak lain atau mengambil suara terbanyak dari para pemilik tanah. Dalam musyawarah penentuan besarnya ganti rugi ini sebetulnya dua pihak yang berkepentingan yaitu satu pihak Pemerintah diwakili oleh pelaksana pengadaan tanah dan pihak lain adalah warga pemilik tambak di Kelurahan Terboyo Kulon.

Untuk pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Banjir Kanal Timur di Kelurahan Terboyo Kulon berupa uang sedangkan ganti rugi yang berbentuk lain tidak ada, namun Tim Appraisal memberi nilai ganti rugi untuk tambak yang masih ada benih ikan dengan harga sesuai satu kali panen senilai Rp.60.000.000-, (enam puluh juta rupiah).

Dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan Banjir Kanal Timur di Kelurahan Terboyo Kulon yang menggunakan proses pembebasan akan diakhiri dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang dilakukan oleh pemilik atau yang dikuasakan kepada pelaksana pengadaan tanah. Pelepasan hak atas tanah karena proses pengadaan tanah cukup dilakukan oleh pemilik atau dikuasakan dengan pelaksana pengadaan tanah yang disaksikan oleh pejabat

Kepala Kelurahan Terboyo Kulon. Proses pelepasan dalam hal ini pada prinsipnya sama dengan proses peralihan hak pada umumnya hanya saja untuk proses peralihan hak pada umumnya harus melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan proses peralihan hak karena pembebasan tanah ini tidak harus melalui PPAT dan cukup melalui P2T, dengan disaksikan dan disahkan oleh pejabat yang berwenang.

Pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan Banjir Kanal Timur di Kelurahan Terboyo Kulon ini didahului dengan pembayaran ganti rugi yang melalui P2T. Sertiap proses pembebasan tanah telah dianggap selesai, baik yang dilakukan dengan proses pembebasan dengan pemberian ganti rugi harus dilakukan atau didahului dengan pembayaran ganti rugi, kemudian dilakukan penyerahan oleh pemilik tanah. Bagi pemilik yang tidak bersedia menerima sejumlah uang ganti rugi, maka uang ganti ruginya dapat dititipkan pada lembaga peradilan dimana lokasi tanah itu berada.

### **3. Analisis Penulis Terhadap Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Banjir Kanal Timur di Kelurahan Terboyo Kulon Kecamatan Genuk Kota Semarang**

Untuk pelaksanaan sosialisasi dan musyawarah, panitia harus mengundang kepada para pemegang hak atas tanah atau perwakilan pemegang hak atas tanah, dengan menggunakan undangan tertulis dengan mengambil tempat di lingkungan Kelurahan Terboyo Kulon atau ditempat lain yang disepakati bersama. Dalam musyawarah harus dapat dilakukan dengan komunikasi langsung antara para pihak pemegang hak atas tanah dengan panitia pengadaan tanah. Jumlah pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Banjir Kanal Timur berjumlah empat orang dengan luas total pengadaan tanah adalah 29.000 m<sup>2</sup>.

Proses musyawarah diawali dengan proses pendataan kepemilikan tanah yaitu, dari mana pemilik/pemegang hak, letak tanah, luas tanah, dan sampai jenis kepemilikan tanah. Setelah proses yang dimaksud telah akurat, maka kegiatan selanjutnya adalah sosialisasi kepada pemilik/pemegang hak atas tanah yang akan dikenakan pembebasan. Kegiatan sosialisasi merupakan kewajiban yang harus dilakukan dalam bidang apapun, termasuk bidang pengadaan tanah untuk pembangunan Banjir Kanal Timur di Kelurahan Terboyo Kulon. Tujuan dari sosialisasi untuk memberi informasi kepada para pemilik/pemegang hak atas tanah mengenai rencana pemerintah untuk melaksanakan kegiatan pembangunan lahan yang membutuhkan lahan dari masyarakat. Dalam Musyawarah yang dilaksanakan oleh pihak P2T dengan warga pemegang hak mendapatkan kesepakatan bahwa harga per meter tanah dihargai Rp.500.000-, (lima ratus ribu rupiah) per meter persegi.

Untuk pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Banjir Kanal Timur di Kelurahan Terboyo Kulon berupa uang sedangkan ganti rugi yang berbentuk lain tidak ada, namun Tim

Appraisal memberi nilai ganti rugi untuk tambak yang masih ada benih ikan dengan harga sesuai satu kali panen.

Dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan Banjir Kanal Timur di Kelurahan Terboyo Kulon yang menggunakan proses pembebasan akan diakhiri dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang dilakukan oleh pemilik atau yang dikuasakan kepada Panitia Pengadaan Tanah. Pelepasan hak atas tanah karena proses pengadaan tanah cukup dilakukan oleh pemilik atau dikuasakan dengan panitia pengadaan tanah yang disaksikan oleh pejabat Kepala Kelurahan Terboyo Kulon. Proses pelepasan dalam hal ini pada prinsipnya sama dengan proses peralihan hak pada umumnya hanya saja untuk proses peralihan hak pada umumnya harus melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan proses peralihan hak karena pembebasan tanah ini tidak harus melalui PPAT dan cukup melalui P2T, dengan disaksikan dan disahkan oleh pejabat yang berwenang.

Proses pelaksanaan pengadaan ganti rugi pengadaan tanah di Kelurahan Terboyo Kulon, Kecamatan Genuk, Kota Semarang sudah berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu mulai, perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil.

**B. Kendala yang Terjadi dalam Proses Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Banjir Kanal Timur di Kelurahan Terboyo Kulon Kecamatan Genuk Kota Semarang**

Problematika yang terjadi dalam proses ganti rugi pengadaan tanah yang pertama adalah besaran ganti rugi antara satu orang dengan orang lain yang menerima ganti rugi yang besarnya ganti rugi tidak sama, hal ini menimbulkan kecemburuan terhadap sesama warga yang menerima ganti rugi pengadaan tanah, kecemburuan ini berdasar pada ketidak tahuan warga penerima ganti rugi pengadaan tanah, karena yang menjadi besar atau kecilnya ganti rugi pengadaan tanah salah satunya adalah letak tanah atau tambak yang dimiliki.

Selanjutnya ada problematika yang terjadi pada saat proses ganti rugi pengadaan tanah yaitu Terdapat beberapa tambak yang baru saja memulai proses penanaman bibit bandeng dan masih berfungsi sehingga warga merasa dirugikan karena warga baru saja menabur bibit dan sudah mengeluarkan uang yang tidak sedikit, tuntutan warga dalam problematika ini adalah pemerintah harus menunggu hingga masa panen tiba, agar bibit bandeng yang mereka tebar dapat dipanen dan dijual dipasar sehingga mata pencaharian mereka tidak terganggu.

Problematika yang terakhir dalam hal proses ganti rugi pengadaan tanah yaitu pihak P2T hanya memberikan ganti rugi terhadap tanah yang dianggapnya perlu untuk didirikan Banjir Kanal Timur, tetapi pihak warga merasa di rugikan karena sisa tanah mereka tidak dapat digunakan lagi karena kecilnya sisa lahan untuk dimanfaatkan kembali sebagai tambak, yang akhirnya

sisalahan tersebut tidak terpakai seperti sedia kala yang biasanya dimanfaatkan warga untuk dijadikan tambak.

### **C. Solusi untuk Menyelesaikan Kendala yang Terjadi dalam Proses Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Banjir Kanal Timur di Kelurahan Terboyo Kulon Kecamatan Genuk Kota Semarang**

Titik temu antara Pemerintah sebagai pengguna tanah dan masyarakat sebagai pemilik tanah, dalam hal ini yang akan mengorbankan tanahnya, maka harus saling mendekatkan kepentingan masing-masing agar mendapatkan titik temu, artinya Pemerintah apabila akan menggunakan tanah masyarakat harus memberikan ganti rugi yang layak, dari pihak masyarakat apabila tanahnya akan dimanfaatkan oleh Pemerintah harus bersedia mengorbankan tanahnya dengan tidak menuntut ganti rugi yang setinggi mungkin. Titik temu dua kepentingan itulah yang harus digalang, oleh karena itu kondisi masyarakat perlu ditumbuh kembangkan jiwa kepedulian terhadap orang lain, dengan kesediaan untuk mengorbankan tanah. Penumbuh kembangkan masyarakat mengenai kepedulian mengenai pengadaan tanah harus diawali dengan sosialisasi secara kontinyu.

Kesediaan mengorbankan tanah sebetulnya merupakan keharusan yang diperintahkan oleh ketentuan hukum yang berlaku. Apabila sebaliknya masyarakat tidak bersedia untuk mengorbankan tanahnya, bisa melakukan perlawanan hukum dan salah satu sanksinya dapat dilakukan pencabutan terhadap hak atas tanahnya oleh Presiden.

Peran masyarakat terhadap pembangunan ini tidak hanya terbatas kepada kesediaan untuk mengorbankan tanahnya saja, akan tetapi ada peran yang lebih penting yaitu ikut serta memelihara dan mengamankan hasil pembangunan. Pihak Pemerintah juga harus sadar bahwa tanpa adanya peran aktif dari masyarakat, pembangunan tidak akan berjalan dengan baik. Peran aktif masyarakat dimulai dari kesediaan mengorbankan tanahnya demi pembangunan kepentingan umum sampai dengan ikut mengamankan hasil pembangunan.

Besarnya ganti rugi yang tidak sama antara pemilik tambak satu dengan yang lain dikarenakan Tim Appraisal menilai bahwa semakin jauh tambak dari daratan semakin berada di laut maka harga yang ditentukan pun akan semakin murah. Oleh karena itu tim P2T melakukan musyawarah pengertian kepada warga hingga akhirnya warga yang terkena pengadaan tanah menyetujui harga tanah tersebut. Bagi warga yang merasa memiliki tambak namun tidak dapat menunjukkan sertifikat kepemilikannya tim P2T hanya dapat memberikan ganti rugi benih apabila tambak tersebut masih berfungsi, namun untuk ganti rugi tanahnya sendiri tidak akan mendapatkan ganti rugi.

Untuk warga yang terkena pengadaan tanah dan dapat menunjukkan kepemilikan sertifikatnya namun tambak tersebut masih berfungsi maka Pemerintah selain memberikan ganti rugi tanah Pemerintah juga memberikan ganti rugi benih tambak dengan patokan harga hasil sekali panen dari tambak tersebut. Untuk mengatasi masalah mengenai sisa tanah yang tidak terpakai

dan tidak dibeli Pemerintah, pihak Pemerintah memberikan pengertian secara intensif kepada warga bahwa Pemerintah hanya membeli tanah sesuai dengan kebutuhan yang Pemerintah butuhkan saja, karena pada dasarnya masyarakat wajib mematuhi ketentuan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sesuai dengan Pasal 56 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah.

#### **IV. PENUTUP**

##### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian yang telah Penulis lakukan maka Penulis menyimpulkan pokok pembahasan antara lain:

1. Pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan Banjir Kanal Timur telah selesai dan sesuai dengan tahapan ganti rugi pengadaan tanah. Mulai dari pendataan dan proses pelaksanaan pengadaan tanah; musyawarah ganti rugi dan konsultasi publik; penetapan bentuk dan besarnya ganti rugi; pembayaran ganti rugi; pengadministrasian hasil pembebasan dan pencabutan.
2. Dalam teknisnya Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T) mengalami hambatan yaitu susah menyesuaikan waktu antara pelaksana pengadaan tanah dengan warga dan berbedanya nilai ganti rugi per objeknya.
3. Solusi dari adanya hambatan pengadaan tanah adalah bahwa Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T) mengikuti waktu yang ditentukan warga dan nilai ganti rugi yang berbeda ini telah dimusyawahkan antara warga dan Pemerintah dengan memberikan pengertian ke warga hingga pada akhirnya warga menyetujui kesepakatan harga yang telah ditentukan bersama.

##### **B. Saran**

Adapun saran yang dapat diberikan berhubungan dengan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagi masyarakat yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Banjir Kanal Timur di Kelurahan Terboyo Kulon agar memahami betul pentingnya kepemilikan hak atas tanah secara sah menurut hukum. Pendataan dan pendaftaran tanah mempunyai peran sangat penting dalam menentukan status tanah dan bahkan akan menentukan tingkat harga tanah. Tanah yang telah dilakukan pendaftaran dan dengan telah dibuktikan sertifikat, akan mempunyai nilai tambah bila dibandingkan dengan tanah yang belum pernah didaftarkan.
2. Pada dasarnya kendala mengenai ganti rugi itu tergantung dari masyarakat atau penerima ganti rugi itu sendiri. Dimana Pemerintah pasti telah menyediakan harga yang mumpuni namun kembali ke tanggapan dari masyarakat.
3. Diharapkan untuk kedepannya masyarakat lebih kooperatif dalam menanggapi hal-hal mengenai ganti rugi pengadaan tanah ini. Yang mana

melibatkan Pemerintah dan masyarakat, sebagaimana hal tersebut adalah kepentingan umum, berarti dari masyarakat untuk masyarakat.

### **Ucapan Terimakasih**

Alhamdulillah segala puji syukur kehadiran ALLAH SWT atas rahmat, taufiq dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dan artikel ini dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Anak Yang Melakukan Tindak Pidana (Studi Kasus Di Unit Perlindungan Perempuan Dan Anak Kepolisian Resor Pati)”**. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan para pihak oleh karena itu penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada kedua orang tua yang selalu memberikan dukungan motivasi pada penulis dan Bapak Dr. H. Umar Ma’ruf, S.H., Sp.N., M.Hum yang selalu memberikan arahan kepada penulis selama pembuatan skripsi dan artikel ini.

### **Daftar Pustaka**

#### **Al-Quran dan Hadist**

#### **Buku**

- Abdurrahman, 2006, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Imam Koeswahyono, 2008, *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*. Sinar Grafika, Bandung.
- Maria S.W. Sumardjono, 2013, *Pengaturan hak atas tanah beserta bangunan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Mudakir Iskanda Syah, 2015, *Pembebasan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Permata Aksara, Jakarta.
- Ronny Hanitijo soemitro, 1995, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta. Ghalia Indonesia.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang No 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda di Atasnya

Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden No 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Kepala BPN No.5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Instruksi Presiden No.9 Tahun 1973 tentang Pedoman-Pedoman Pelaksanaan Pencabutan

### **Internet**

<https://www.hukumproperti.com>

<http://bencanapedia.id>

<https://www.hukumproperti.com>

<http://www.radarplanologi.com>

<https://metrosemarang.com/tag/banjir-kanal-timur>