

**Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Batang –
Semarang Seksi II di Kelurahan Wonosari Kecamatan Ngaliyan Kota
Semarang**

Oleh :

Gatot Supriyanto

Jurusan Ilmu Pemerintahan

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

Universitas Diponegoro

Jalan Profesor Haji Soedarto, Sarjana Hukum Tembalang Semarang Kotak Pos 1269

Telepon (024) 7465407 Faksimile (024) 7465405

Laman: <http://www.fisip.undip.ac.id> email: fisip@undip.ac.id

ABSTRACT

Land Acquisition in the construction process for the public will be fraught with problems or conflictual. Basically, it because the public interest always sacrifice personal interests, with limited land availability. However, the process of the development of the Land Acquisition Toll Batang - Semarang Section II in Wonosari, there are some problems but can be addressed properly by the Land Procurement Team. This is a factor of researchers interested in researching the land acquisition process for the construction of Toll Batang - Semarang. This study used a qualitative approach with descriptive type.

This research is compiled to reconstruct or redraw the land acquisition process for the construction of Toll Batang - Semarang Section II in Wonosari. The land acquisition was done in an effort to overcome bottlenecks and improve the economy. Research shows the procedure of land acquisition, land acquisition negotiations, resources, constraints, solutions, and the factors that support the achievement of the negotiations. It is concluded, based on the results of this study that the implementation of land acquisition negotiations in the construction of Toll Batang - Semarang Section II in Wonosari has been running smoothly. There are 244 plots of land belonging to residents were freed by the government.

Recommendations given by the researchers, the government should be more active in the process or the approach of giving understanding to the community, and should be more transparent to citizens related to the price of Appraisal Team's assessment about what the basis of the assessment

team Appraisal. Research on the procurement of land in the development of Toll Batang - Semarang Section II in Wonosari can serve as an example of land acquisition activities. It can be managed as easily and reached an agreement between the Government and the citizens, i.e. particularly in addressing the development problems of the toll in other areas in Indonesia.

Keyword : Land Acquisition, Public Interest, Negotiations.

ABSTRAK

Proses Pengadaan Tanah dalam pembangunan untuk kepentingan umum pada umumnya akan penuh dengan masalah atau bersifat konfliktual. Hal ini disebabkan karena pada dasarnya, kepentingan umum selalu mengorbankan kepentingan pribadi, ditambah dengan ketersediaan tanah yang terbatas. Namun, berbeda dengan yang terjadi pada proses Pengadaan Tanah pada pembangunan Tol Batang – Semarang Seksi II di Kelurahan Wonosari, terdapat beberapa permasalahan namun dapat diatasi dengan baik oleh Tim Pengadaan Tanah. Hal ini yang menjadi faktor ketertarikan peneliti dalam meneliti proses pengadaan tanah yang berlangsung untuk pembangunan Tol Batang - Semarang. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan tipe penelitian deskriptif.

Penelitian ini disusun untuk merekonstruksi atau menggambarkan ulang proses pengadaan tanah untuk pembangunan Tol Batang – Semarang Seksi II di Kelurahan Wonosari. Dimana pengadaan tanah tersebut dilakukan dalam upaya mengatasi kemacetan dan meningkatkan perekonomian. Penelitian didapatkan prosedur pengadaan tanah, negosiasi pengadaan tanah, sumber dana, kendala-kendala, solusi, serta faktor yang mendukung tercapainya negosiasi. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan negosiasi pengadaan tanah dalam pembangunan Tol Batang – Semarang Seksi II di Kelurahan Wonosari telah berjalan dengan lancar. Terdapat 244 bidang tanah milik penduduk berhasil dibebaskan oleh pemerintah.

Rekomendasi yang diberikan oleh peneliti, yakni Pemerintah harus lebih aktif dalam proses pendekatan atau pemberian pemahaman kepada masyarakat, serta harus lebih transparan kepada warga terkait harga dari hasil penilaian tim Appraisal mengenai hal apa yang menjadi dasar penilaian dari tim Appraisal. Penelitian mengenai pelaksanaan pengadaan tanah dalam rangka pembangunan Tol Batang – Semarang Seksi II di Kelurahan Wonosari ini dapat dijadikan contoh dari kegiatan pengadaan tanah yang berhasil karena mudah tercapai kata sepakat antara pihak Pemerintah dengan warga, yaitu khususnya dalam menangani permasalahan pembangunan Tol di daerah lain di Indonesia.

Kata Kunci : Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum, Negosiasi.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada masa Kepemerintahan presiden Joko Widodo dan Jusuf Kalla periode 2014 – 2019, pembangunan telah gencar dilakukan, terutama pembangunan infrastruktur. Dalam rangka perwujudannya, dibutuhkan tanah sebagai wadah pelaksanaan pembangunan.

Oleh karena itu, jalan keluar yang ditempuh adalah dengan mengambil hak-hak tanah. Tanah milik masyarakat sipil maupun swasta akan diupayakan untuk dapat dibeli jika lahan tersebut termasuk dalam area proyek pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah. Kegiatan untuk memperoleh tanah dengan cara memberikan ganti kerugian dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum inilah yang kemudian disebut dengan pengadaan tanah.

Namun seringkali dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum mengundang pro dan kontra. Pro dengan menyetujui dan mengikuti arahan Pemerintah, atau kontra dengan sikap mengelak atau tidak patuh terhadap aturan Pemerintah walaupun kebijakan tersebut untuk kepentingan orang banyak.

Dalam mengatasi setiap konflik, dibutuhkan suatu langkah yang tepat dan adil untuk dapat mengakomodir pihak-pihak yang berkonflik agar dapat mencapai titik kesepakatan bersama yang adil bagi kedua belah pihak. Langkah tersebut dapat dilakukan dengan melakukan suatu pendekatan dengan cara dinegosiasikan melalui pihak ketiga.

Seperti dalam Proyek Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa yang merupakan proyek Jalan Tol yang menghubungkan Anyer hingga Banyuwangi. Proyek Tol Trans Jawa digagas sejak pertengahan 1990-an. Jalan Tol Trans Jawa direncanakan akan membentang di empat provinsi yaitu Provinsi DKI Jakarta, Jawa Barat, Jawa Tengah, dan Jawa Timur, yang dibagi dalam 9 ruas tol. Kesembilan ruas jalan tol tersebut yang disebut Ruas Prioritas Jalan Tol Trans Jawa (RPUT).

Pembangunan proyek Tol Trans Jawa sendiri kini telah memasuki wilayah Jawa Tengah yang meliputi Pejagan – Pemalang, Pemalang – Batang, Batang – Semarang dan Solo – Semarang. Pada saat ini, pengerjaan pembuatan Tol sudah sampai di wilayah Batang – Semarang, sesuai dengan Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 620/8/2015 tentang pembaharuan P2LP Jalan Tol Trans Jawa di Provinsi Jawa Tengah.

Pada pembangunan jalan Tol Trans Jawa Batang – Semarang, persoalan peralihan fungsi lahan dari tanah milik penduduk menjadi salah satu permasalahan yang sangat pelik, kesulitan dalam proses negosiasi pengadaan tanah yang disebabkan berbagai tuntutan dari masyarakat, baik dari segi harga maupun luas bidang tanah yang terkena proyek seringkali memperlambat proses pembangunan. Namun disisi lain tuntutan terhadap pembangunan

sarana dan fasilitas umum semakin mendesak sangat membutuhkan tanah sebagai media pelaksanaannya hal ini memaksa tim pengadaan tanah harus dapat melakukan pendekatan secara emosional dengan lebih mendengarkan keluhan masyarakat sehingga masyarakat pada akhirnya mau melepaskan tanahnya tanpa terjadinya konflik.

Pembangunan Tol Trans Jawa Batang – Semarang sendiri melawati 3 kota/kabupaten memiliki tingkat keberhasilan negosiasi yang berbeda. Kota-kota tersebut adalah Kabupaten Batang, Kabupaten Kendal, dan Kota Semarang. Lain halnya dengan Kabupaten Batang dan Kabupaten Kendal yang mengalami kendala hingga sampai terjadi demonstrasi serta penggugatan ke Pengadilan Negeri, Kota Semarang termasuk kota dengan keberhasilan negosiasi yang baik sehingga dapat dikatakan berhasil bahkan di berbagai kelurahan telah dilaksanakan pembangunan fisik.

Di Kota Semarang sendiri terdapat dua Kecamatan yang terkena pembabasan lahan untuk pembangunan jalan Tol Batang - Semarang yaitu Kecamatan Ngaliyan dan Kecamatan Semarang Barat. Kecamatan Ngaliyan terdiri dari : Kelurahan Wonosari; Kelurahan Podorejo; Kelurahan Gondoriyo; Kelurahan Bringin; Kelurahan Tambak Aji; Kelurahan Ngaliyan; Kelurahan Bambi kerep; dan Kelurahan Purwoyoso. Sedangkan Kecamatan Semarang Barat terdiri dari : Kelurahan Kembang A rum yang masuk dalam seksi II pembangunan Tol Batang - Semarang.

Pada penelitian ini, peneliti bermaksud merekonstruksi pengadaan tanah pembangunan Tol Batang – Semarang seksi II yang telah berhasil dilaksanakan, khususnya di Kelurahan Wonosari Kecamatan Ngaliyan. Di Kelurahan Wonosari, upaya negosiasi yang dilaksanakan Pemerintah bisa dikatakan berhasil. Pada tanggal 5 September 2016, terdapat 244 bidang tanah yang berhasil dibebaskan. Hal ini dapat dikatakan berhasil karena pada kenyataannya, masih terdapat beberapa kelurahan yang prosesnya sedikit terhambat, namun tidak menimbulkan konflik yang berarti. Seperti yang terjadi di Kelurahan Tambak Aji, Kelurahan Purwoyoso, dan Kelurahan Ngaliyan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan Tol Batang – Semarang Seksi II di Kelurahan Wonosari?
2. Bagaimana proses negosiasi antara Pemerintah dan warga dalam rangka negosiasi pengadaan tanah bagi pembangunan Tol Batang – Semarang Seksi II di Kelurahan Wonosari?
3. Faktor-faktor apa yang mendukung tercapainya negosiasi pengadaan tanah bagi pembangunan Tol Batang – Semarang seksi II di Kelurahan Wonosari?

C. Kerangka Pemikiran Teoritis

1. Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah berdasarkan Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak. Pihak yang Berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum setelah pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.¹

Menurut Maria Sumardjono, dalam kegiatan pengadaan tanah tersangkut kepentingan dua pihak yakni instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Karena tanah sebagai kebutuhan dasar manusia merupakan perwujudan hak ekonomi, sosial dan budaya maka pengadaan tanah harus dilakukan melalui suatu proses yang menjamin tidak adanya “pemaksaan kehendak” satu pihak terhadap pihak lain. Disamping itu, mengingat bahwa masyarakat harus merelakan tanahnya untuk suatu kegiatan pembangunan, maka harus dijamin bahwa kesejahteraan sosial ekonominya tidak akan menjadi lebih buruk dari keadaan semula, paling tidak harus setara dengan keadaan sebelum tanahnya digunakan oleh pihak lain, oleh karena itu, pengadaan tanah harus dilakukan sesuai asas-asas berikut :

- a. Asas Kesepakatan, yakni bahwa seluruh kegiatan pengadaan tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah.
- b. Asas Kemanfaatan, pengadaan tanah diharapkan mendatangkan dampak positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terkena dampak dan masyarakat luas.
- c. Asas Keadilan, kepada masyarakat yang terkena dampak diberikan ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonominya, minimal setara dengan keadaan semula, dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun non fisik.
- d. Asas Kepastian, pengadaan tanah dilakukan menurut tata cara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan , sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajiban masing-masing.
- e. Asas Keterbukaan, dalam proses pengadaan tanah, masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti kerugian, jadwal pembangunan, rencana pemukiman kembali dan lokasi pengganti (bila ada), dan hak masyarakat untuk menyampaikan keberatannya.
- f. Asas Keikutsertaan/Partisipasi, peran serta seluruh pemangku kepentingan (stakeholder) dalam setiap tahap pengadaan tanah (perencanaan, pelaksanaan, evaluasi) diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalkan penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.

¹ Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012

g. Asas Kesetaraan, asas ini dimaksudkan untuk mendapatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang terkena dampak secara sejajar dalam proses pengadaan tanah.

h. Meminimalisasi dampak dan kelangsungan kesejahteraan sosial ekonomi. Dampak negatif pengadaan tanah sedapat mungkin diminimalkan, disertai dengan upaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak sehingga kegiatan sosial ekonominya tidak mengalami kemunduran.²

Apabila dilihat dari unsur pengadaan tanah, Iskandar membaginya kedalam 3 unsur, yaitu antara lain:

1. Kegiatan untuk mendapatkan tanah, dalam rangka pemenuhan lahan pembangunan untuk kepentingan umum;
2. Pemberian ganti rugi kepada yang terkena kegiatan pengadaan tanah;
3. Pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lain.

Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) jenis pengadaan tanah, pertama pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum, sedangkan yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Di luar itu, pengadaan tanah dilakukan dengan cara jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati.³ Pelepasan hak atas tanah dengan sukarela atau tanpa paksaan dapat memberikan kekuasaan pada negara untuk kemudian mengatur dan memberikan hak atas tanahnya untuk kepentingan umum.

Secara normatif, pengadaan tanah berhubungan dengan kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan maupun yang menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Sehubungan dengan pengadaan tanah selalu menyangkut dua sisi yang harus ditempatkan secara seimbang, yaitu kepentingan masyarakat/kepentingan umum dan kepentingan pemerintah.

Berdasarkan pengertian pengadaan tanah tersebut diketahui bahwa pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dilakukan apabila tanah yang akan diperoleh atau dibutuhkan adalah tanah hak dan terdapat kesediaan pemegang hak atas tanah untuk menyerahkannya, namun status hukum pihak yang membutuhkan tanah tidak berwenang sebagai subyek hak dari tanah yang akan diperolehnya, sebagai contoh (Sitorus, 2007:7)

² Maria Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasinya*, 2001, hal. 89

³ Mudakir Iskandar, 2010. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata Aksara. Hlm 2

- a. Instansi yang membutuhkan tanah adalah instansi pemerintahan sementara tanah yang akan diperoleh adalah tanah hak milik atau tanah hak guna bangunan, padahal instansi pemerintah hanya berwenang sebagai subyek hak pakai atau hak pengelolaan.
- b. Instansi yang membutuhkan adalah badan hukum swasta perseroan terbatas sementara tanah yang diperolehnya adalah tanah hak milik.

Berikut ini kerangka pembangunan guna kepentingan umum yang diselenggarakan oleh pemerintah (Limbong, 2011:46) :

Sebagai suatu organisasi kekuasaan, negara harus memiliki suatu otoritas yang besar untuk lebih memudahkannya dalam fungsi peraturannya. Di Indonesia, hal ini diatur dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945. Masalah yang mungkin timbul ialah sejauh mana otoritas tersebut dapat digunakan sehingga tidak menyimpang dari keadaan yang seharusnya.

Menurut Pluto, seperti yang dikutip Arif Budiman dalam buku Teori Negara Kekuasaan dan Ideologi, kepentingan negara selalu melebihi kepentingan pribadi, sehingga apapun yang menjadi milik pribadi termasuk pula milik negara. Negara harus mempunyai kekuasaan atas warganya kekuasaan itu diperlukan untuk mendidik warganya dengan nilai – nilai moral. Dimana sestiap individu memiliki kecenderungan yang keras untuk bertindak atas dasar kepentingan sendiri tetapi negara harus mencegahnya.⁴

2. Kepentingan Umum

Adanya kesenjangan antara jumlah tanah yang terbatas dengan kepentingan manusia di atas tanah akan menimbulkan berbagai benturan dan permasalahan pertanahan. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sebagai salah satu dari dua jenis pengadaan tanah, dalam pengadaan tanah untuk swasta/perusahaan, sangat menarik untuk dikritisi. Mengingat begitu banyaknya pengadaan tanah yang berkedok untuk kepentingan umum, namun ternyata dalam praktiknya sama sekali bukan untuk kepentingan umum keadaan yang demikian itu jelas – jelas bertentangan dengan fiosafo hukum, yakni aspek kepastian hukum dan keadilan yang seharusnya diberikan kepada segenap lapisan masyarakat tanpa pandang bulu. Penyebab terjadinya penyimpangan yang demikian itu terjadi setidaknya karena dua kemungkinan, yakni karena aspek peraturan perundang – undangan atau aspek penyimpangan dan salah penafsiran di lapangan.

Menurut Maria S.W. Soemardjono, konsep kepentingan umum selain harus memenuhi “peruntukannya” juga harus dapat dirasakan “kemanfaatnya” (*socially profitable atau for public use, atau actual use by the public*), dan agar unsur kemanfaatan ini dapat dipenuhi, artinya dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan dan/atau secara langsung, untuk penentuan suatu kegiatan seyogianya melalui penelitian terpadu.⁵

⁴ Arif Budiaman, *Teori Negara Kekuasaan dan Ideologi*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997, Hal.6

Sementara Dr. Bernhard Limbong dalam buku pengadaan tanah untuk pembangunan (limbong, 2011 : 145) mengutip pemikiran Roscou Pound yang mengemukakan tentang kepentingan masyarakat (*social interest*), yang dimaksud dengan kepentingan masyarakat adalah suatu kepentingan yang tumbuh dalam masyarakat menurut keperluan di dalam masyarakat itu sendiri. Pound membagi tiga kategori kepentingan, antara lain: kepentingan umum (*public interest*), kepentingan masyarakat (*social interest*), dan kepentingan pribadi (*private interest*).⁶

Kemudian Julius Stone, yang juga dikutip oleh Dr. Bernhard Limbong (2011) : 146), telah membuktikan bahwa apa yang disebut dengan kepentingan umum melebur dalam sosial atau individu interest atau dalam usaha negara mencari keseimbangan di antara kepentingan ini. Kedua analisis ini mengasumsikan kepentingan umum dalam pandangan ilmu sosial hukum yaitu kepentingan umum adalah suatu keseimbangan antara kepentingan individu, masyarakat, penguasa, serta negara.

Kepentingan umum, pada hakikatnya berhubungan dengan kemaanfaatan umum. Ditinjau dari hukum Fiqh, maka memperoleh kemaslahatan umum dikarenakan tiada nilai *madlarat* dalam hal ada kegiatan memperoleh manfaat atau mencegah kerusakan.

Oleh sebab itu, jika kegiatan yang menyangkut kepentingan umum mengkorbankan kepentingan individual, maka kegiatan itu harus tetap menjamin terpeliharanya hak dan jaminan dasar manusia yaitu : a) Keselamatan keyakinan agama, b) keselaamatan jiwa, c) Keselamatan akal, d) Keselamatan keluarga dan keturunan, e) Keselamatan hak milik.

Kegiatan untuk kemanfaatan umum itu harus benar – benar untuk kepentingan umum yang sifatnya *haqiqiyah* (nyata) dan tidak *wahniah* (hipotetis) tidak boleh bertentangan dengan hukum, serta tidak boleh mengkorbankan kepentingan umum lain yang sederajat atau lebih besar.⁷

Ada tiga prinsip yang dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu :

a) Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah

mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dimiliki oleh perorangan atau swasta. Dengan kata lain, Swasta dan perseorangan tidak dapat memiliki jenis-jenis kegiatan kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun negara.

b) Kegiatan pembangunan terkait yang dilakukan oleh pemerintah

⁵ Andrian Sutedi, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm. 69

⁶ Dr. Bernhard Limbong, S.sos., S.H., op.cit., 145

⁷ Acmad sodikin, Politik Hukum agraria, Konstitusi Press, Jakarta, 2013, hal. 163

memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah.

c) Tidak mencari keuntungan

membatasi fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan mencari keuntungan sehingga terqualifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak boleh mencari keuntungan⁸.

Dari beberapa penjelasan para ahli mengenai kepentingan umum dapat disimpulkan bahwa kepentingan umum merupakan keperluan, kebutuhan, atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologi, dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dan prinsip kepentingan umum adalah mengutamakan kepentingan umum itu sendiri dengan tidak mentelantarkan kepentingan pribadi atau golongan, termasuk dalam pengadaan lahan untuk pembangunan kepentingan umum harus memperhatikan dua unsur kepentingan yaitu kepentingan pribadi dan umum, dan tidak bisa hanya satu kepentingan saja.

3. Negosiasi

Menurut George M Hartmann, negosiasi adalah sebuah proses komunikasi yang melibatkan dua pihak atau lebih, masing-masing dengan sudut pandang lain sendiri dan tujuan, berusaha untuk mencapai kesepakatan yang saling memuaskan pada masalah yang menjadi perhatian bersama. (*Negotiation is the process of communication by which two parties, each with other own viewpoint and objectives, attempt to reach a mutually satisfactory agreement on a matter of common concern*).

Selanjutnya menurut Howard Raiffa, negosiasi merupakan salah satu dari banyak cara yang ditetapkan untuk menyelesaikan sengketa. Hal ini berkaitan dengan situasi di mana dua atau lebih pihak mengakui bahwa perbedaan kepentingan dan nilai-nilai yang ada di antara mereka dan di mana mereka ingin (atau dipaksa) untuk mencari kesepakatan kompromi melalui negosiasi. (*Negotiation is one of the many established ways for settling disputes. It is concerned with situations in which two or more parties recognize that difference of interest and values exist among them and in which they want (or are compelled) to seek a compromise agreement through negotiation*).

Sementara Amitya Kumara soeharsono dalam bukunya (Soeharso, 1995: 110) mengutip pendapat Jaqueline M. Nolan-Haley yang mengatakan bahwa negosiasi adalah sebagai konsensual dari proses penawaran antara para pihak untuk mencapai suatu kesepakatan tentang suatu sengketa atau sesuatu hal yang berpotensi menjadi sengketa, hal serupa juga sama yang dikatakan oleh Stephen Kozicki, mengartikan negosiasi adalah seni

⁸ Sunarno, Tinjauan Yuridis-Kritis terhadap Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan, Disampaikan dalam seminar dosen FH-UMY dalam <http://www.umy.ac.id/hukum/download/agraia%201.PDF>

mencapai kesepakatan dengan memecahkan perbedaan melalui kreativitas. (*Negotiation is the art of reaching an agreement by resolving difference through creativity*).⁹

Berdasarkan pendapat beberapa tokoh mengenai pengertian negosiasi, dapat disimpulkan bahwa negosiasi adalah suatu proses dimana terdapat dua atau lebih pihak yang memiliki kepentingan yang berbeda, melalui diskusi formal dan serangkaian proses berusaha menghasilkan suatu kesepakatan untuk kepentingan bersama.

a. Unsur – Unsur Negosiasi

Menurut pengertian negosiasi dari Howard Raiffa, negosiasi dapat dibagi ke dalam beberapa unsur, yaitu antara lain:

- a. Negosiator.
- b. Kepentingan Para Pihak.
- c. Proses Negosiasi.
 - Sosialisasi
 - Partisipasi
- d. Mekanisme pencapaian keputusan.
- e. Hasil kesepakatan negosiasi.

b. Prinsip – Prinsip Negosiasi

Prinsip-prinsip negosiasi antara lain:

1. Negosiasi harus bersifat *negotiable*.
2. Terdapat dua atau lebih individu, ada dua pihak atau lebih, kelompok atau organisasi, serta negara yang berada di dalam situasi negosiasi karena memiliki kesamaan substansi.
3. Terdapat perbedaan kepentingan antara dua pihak atau lebih.
4. Para pihak bernegosiasi karena didasari pemikiran untuk mendapatkan kesepakatan yang terbaik diantara kedua belah pihak.
5. Para pihak lebih memilih untuk mencapai kesepakatan dengan bernegosiasi untuk mencapai kesepakatan, daripada dengan menggunakan perlawanan secara terbuka, atau menyerahkan permasalahan mereka seperti sengketa atau konflik, ke otoritas yang lebih tinggi untuk mengatasinya.

⁹ Patrice Lumumba, *Negosiasi dalam Hubungan Internasional*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, hlm. 6

6. Dengan bernegosiasi, masing-masing pihak bersama memberi dan menerima dalam bentuk memodifikasi permintaan akan tuntutan melalui pemberian konsesi, atau jalan kreatif lainnya untuk mendapatkan solusinya.
7. Bersifat sukarela.
8. Negosiasi dilakukan untuk mendapatkan satu atau lebih tujuan. Proses berlanjut, negosiasi bukan merupakan hal yang instan dalam artian dilakukan dan langsung selesai, melainkan suatu rangkaian proses yang panjang.
9. Menggunakan pihak ketiga.¹⁰

d. Tujuan Negosiasi

Pada hakekatnya, tujuan diadakannya negosiasi adalah untuk menghasilkan *win - win solution* / kesepakatan melalui saling pemahaman dari kedua belah pihak yang bernegosiasi, dimana diantara keduanya memperoleh apa yang masing-masing inginkan, dan diantara keduanya tidak ada yang dirugikan.

D. Metode Penelitian

Peneliti mencari informasi data dari instansi terkait, serta beberapa warga pemilik tanah yang terkena proyek pengadaan tanah. Instansi tersebut antara lain: Kantor Kelurahan Wonosari, Bagian Tata Pemerintahan Setda Kota Semarang, Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, serta warga pemilik lahan yang terkena proyek pengadaan tanah sampai data/ informasi yang dibutuhkan dapat tercukupi.

Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam suatu pola tertentu (Moleong, 1997: 112). Tahapan analisis data dalam penelitian kualitatif ini, meliputi :

1) Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, peneliti dituntut untuk mampu menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, yaitu dari wawancara, pengamatan lapangan, dokumen pribadi, dokumen resmi, gambar, serta foto.

2) Reduksi Data

Langkah reduksi data dilakukan dengan cara melakukan abstraksi. Abstraksi merupakan usaha membuat rangkuman inti, proses, dan pernyataan – pernyataan yang perlu dijaga sehingga tetap berada didalamnya.

3) Peyajian Data

¹⁰ *Ibid*, hlm. 7-9.

Peyajian data merupakan proses penyusunan sekumpulan informasi atau data dalam satuan – satuan, yang kemudian dikategorikan sambil melakukan koding, sehingga peneliti dapat menguasai data. Dalam penelitian kualitatif, biasanya data disajikan dalam bentuk teks narasi. Namun banyak cara sesungguhnya yang dapat ditempuh untuk menyampaikan isi temuan dilapangan, diantaranya dengan tabel, grafik, jarigan serta bagan.

4) Penarikan Kesimpulan

Peneliti berusaha mencari konklusi dari data yang diperoleh. Untuk itu peneliti berusaha mencari pola, model, tema, hubungan, persamaan, hal –hal yang sering muncul, hipotesis dan sebagainya. Dalam pengambilan kesimpulan, didasarkan pada reduksi data dan penyajian data yang merupakan jawaban atas masalah yang diangkat dalam penelitian ini.

Dalam penelitian ini, setelah mendapatkan data – data lapangan, baik dari hasil wawancara dan dokumentasi mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum pada kegiatan pembebasan lahan untuk pembangunan jalan Tol Batang – Semarang seksi II di Kelurahan Wonosari Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang, kemudian data yang sudah diperoleh tidak semua masuk kategori melainkan melakukan reduksi data/membuang yang tidak diperlukan dan data tersebut disusun secara sistematis. Namun apabila dalam tahap penyajian data tidak memperoleh hasil sebagaimana mestinya selama penelitian berlangsung maka peneliti segera mengambil tindakan untuk melakukan wawancara kembali secara mendalam agar data yang telah diperoleh dapat disajikan dan meneruskan analisisnya yang kemudian akan menarik suatu kesimpulan dari data tersebut.

HASIL PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah

a. Identifikasi Para Pihak

Pihak – pihak yang terlibat dalam proses pengadaan tanah pembangunan Tol Batang – Semarang Seksi II di Kelurahan Wonosari Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang antara lain:

1. Instansi Yang Memerlukan Tanah

Instansi yang memerlukan tanah dalam rangka pembangunan Tol Batang – Semarang Seksi II di Kelurahan Wonosari Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang adalah Kementerian Pembangunan Umum dan Perumahan Rakyat, Direktorat Jenderal Bina Marga, Direktorat Bina Teknik PPK Jalan Tol Batang – Semarang II. Kementerian Pembangunan Umum dan Perumahan Rakyat memiliki tugas/wewenang menyelenggarakan urusan Pemerintah di bidang Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan Pemerintahan Negara.

2. Tim Pengadaan Tanah

Tim Pengadaan Tanah (TPT) dalam pembangunan Tol Batang – Semarang Seksi II Kelurahan Wonosari Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang bertugas untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kota Semarang dilakukan dengan bantuan Tim Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang yang terdiri dari Badan Pertanahan Nasional, Bagian Tata Pemerintahan Setda Semarang, Dinas Pertanian, Dinas Tata Kota dan Perumahan, Kecamatan Ngaliyan dan Kelurahan Wonosari.

Tim Pengadaan Tanah tersebut dibagi menjadi dua, yaitu:

- A. Satuan Tugas A, bertugas melaksanakan kegiatan yang bersifat fisik, yaitu antara lain:
1. Melaksanakan kegiatan inventarisasi dan identifikasi data fisik penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah;
 2. Melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, meliputi: Pengukuran batas keliling lokasi pengadaan tanah, Pengukuran bidang perbidang, Menghitung, menggambarkan bidang per bidang dan batas keliling, dan Pemetaan bidang per bidang dan keliling bidang tanah.
- B. Satuan Tugas B, bertugas melaksanakan kegiatan yang bersifat Yuridis, yaitu antara lain:
1. Melaksanakan kegiatan inventarisasi dan identifikasi data pihak yang berhak paling kurang meliputi : Nama, Pekerjaan dan alamat pihak yang berhak, Nomor Induk kependudukan atau identitas diri lainnya pihak yang berhak, Bukti penguasaan dan / atau pemilik tanah, bangunan, tanaman dan /atau benda lain yang berkaitan dengan tanah, Letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang, Status tanah dan dokumennya, Jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah, Kepemilikan dan / atau penguasaan tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah, dan Ruang atas dan ruang bawah tanah.
 2. Melaksanakan kegiatan inventarisasi dan identifikasi, meliputi : bidang tanah yang sedang menjadi obyek perkara di pengadilan, yang masih dipersengketakan kepemilikannya, yang diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang, yang menjadi jaminan bank, pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya, dan lain –lain yang dianggap perlu.

3. Tim Penilai Harga Tanah (Appraisal)

Tim Penilai Harga Tanah dalam pembangunan Tol Batang – Semarang Seksi II di Kota Semarang dilaksanakan oleh pihak Swasta. Tim Penilai Harga Tanah dibentuk oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Tim Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi : tanah; ruang atas tanah dan bawah tanah; bangunan; tanaman; benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.¹¹

Tim Penilai Harga Tanah melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun

¹¹ Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2012

berjalan, dan dapat berpedoman pada variabel-variabel seperti lokasi dan letak tanah, status tanah, peruntukan tanah, kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada, sarana dan prasarana yang tersedia dan faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah.

Keanggotaan Tim Penilai Harga Tanah terdiri dari :

- a. Unsur instansi yang membidangi bangunan dan/atau tanaman;
- b. Unsur instansi pemerintah pusat yang membidangi Pertanahan Nasional;
- c. Unsur instansi Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan;
- d. Ahli atau orang yang berpengalaman sebagai penilai harga tanah;
- e. Akademisi yang mampu menilai harga tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Dalam proses penilaian, terdapat faktor-faktor penggantian kerugian yang bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan serta material yang terdapat di dalamnya, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah (*septic tank*, pompa air/tandon dalam tanah, harta yang dipendam didalam tanah) yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

Faktor-faktor tersebut dapat diasumsikan sebagai berikut :

- a. Biaya pengadaan (penggantian) lahan yang sejenis;
- b. Biaya-biaya yang timbul akibat adanya pengadaan tanah tersebut;
- c. Kehilangan pendapatan/ usaha/ hasil panen, selama proses pengadaan lahan pengganti;
- d. Kenaikan biaya kebutuhan hidup, kenaikan harga bahan-bahan, dan faktor-faktor lainnya.

Tim Appraisal ini memperhitungkan ganti kerugian dengan sangat detail sehingga akan lebih adil untuk setiap warga yang terkena dampak.

4. Warga Terkena Proyek (WTP) di Kelurahan Wonosari

Di wilayah Kelurahan Wonosari, luas wilayah yang terkena pengadaan tanah pembangunan Tol Batang – Semarang Seksi II adalah sebesar 87.908 M² dari total wilayah Kelurahan Womosari yang seluas 323.549 Ha. Kelurahan Wonosari merupakan daerah pertama di Kecamatan Ngaliyan yang terkena pengadaan tanah pembangunan Tol Batang – Semarang dengan jumlah 244 bidang tanah, yang tersebar di 3 wilayah, yaitu RW 03, RW 09, dan RW 16.

Masing-masing wilayah yang terkena pengadaan tanah tersebut terdiri dari berbagai jenis bentuk pemanfaatan lahan, baik berbentuk pemukiman, tanah ladang, fasilitas umum (jalan, saluran air), tanah kosong, maupun hutan. Tanah-tanah yang terkena pengadaan tanah tersebut mayoritas berbentuk pemukiman penduduk dengan status 98% telah bersertifikat Hak Milik, dan sisanya berstatus Letter D.

B. Prosedur Pengadaan Tanah.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sesuai dengan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012. Berkaitan dengan pelaksanaan pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Batang – Semarang Seksi II di Kelurahan Wonosari Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang dilaksanakan berpedoman pada Peraturan Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2012 Jo Peraturan Menteri ATR / Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2015 dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Jo Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 Jo Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Jo Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015.

🕒 TAHAP PERENCANAAN

1. Pengajuan Proposal

Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat bersama instansi terkait atau dapat dibantu oleh lembaga profesional yang ditunjuk oleh Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat membuat rencana Pengadaan Tanah yang disampaikan kepada gubernur.

🕒 TAHAP PERSIAPAN

1. Pemberitahuan Rencana Pembangunan

Tim Persiapan melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan kepada warga pemilik tanah di Kelurahan Wonosari. Sosialisasi pemberitahuan rencana pembangunan di Kelurahan Wonosari dilaksanakan bersamaan dengan Kelurahan Podorejo dan Kelurahan Beringin pada hari Senin, 12 Oktober 2015 di Balai Kelurahan Wonosari.

Sosialisasi pemberitahuan rencana pembangunan tersebut dilaksanakan bersamaan karena jumlah warga yang terkena proyek di Kelurahan Podorejo dan Kelurahan Beringin yang sedikit, yaitu sebanyak 1 orang dan 4 orang.

Pemberitahuan rencana pembangunan memuat informasi mengenai :

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b. letak tanah dan luas tanah yang dibutuhkan;
- c. tahapan rencana Pengadaan Tanah;
- d. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- e. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pembangunan; dan
- f. informasi lainnya yang dianggap perlu.

Pemberitahuan rencana pembangunan oleh Tim Persiapan disampaikan secara langsung kepada masyarakat yang termasuk pada rencana lokasi pembangunan melalui sosialisasi. Hasil dari sosialisasi disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah dalam waktu paling lama 20 (dua puluh) hari kerja sejak Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diterima secara resmi oleh gubernur.

2. Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Pihak yang Berhak meliputi: pemegang hak atas tanah; pemegang 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, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Penguasaan tanah negara dibuktikan dengan alat bukti, berupa: sertipikat hak atas tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya; surat sewa-menyewa tanah; surat keputusan penerima obyek tanah landreform; surat ijin garapan/membuka tanah; atau surat penunjukan/pembelian kavling tanah pengganti.

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilaksanakan oleh Tim Persiapan. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan. Daftar sementara lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan konsultasi Publik rencana pembangunan.

3. Konsultasi Publik Rencana Pembangunan

Tim Persiapan melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan di balai kelurahan Wonosari dengan mengundang Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak, yaitu pada tanggal 12 Oktober 2015. Pemilik/pihak yang berhak atas tanah dihimbau untuk membawa fotocopy KTP (Suami Istri), fotocopy KK yang masih berlaku, fotocopy Sertipikat/Letter C, dan bukti peralihan tanah (akta atau surat jual beli/hibah/keterangan waris, dll) serta SPPT PBB Tahun berjalan dan bukti pelunasannya.

Tim Persiapan menjelaskan mengenai rencana Pengadaan Tanah dalam Konsultasi Publik, yaitu antara lain: maksud dan tujuan rencana pembangunan untuk kepentingan umum; tahapan dan waktu proses penyelenggaraan Pengadaan Tanah; peran Penilai dalam menentukan nilai Ganti Kerugian; insentif yang akan diberikan kepada pemegang hak; Obyek yang dinilai Ganti Kerugian; bentuk Ganti Kerugian; dan hak dan kewajiban Pihak yang Berhak.

Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya diberikan kesempatan untuk memberikan pandangan/tanggapan terhadap lokasi rencana pembangunan. Apabila terdapat warga yang tidak sepakat atau keberatan atas lokasi rencana pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang. Konsultasi Publik ulang dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak tanggal berita acara kesepakatan.

Dalam hal Konsultasi Publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan, Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan kepada gubernur melalau Tim Persiapan. Gubernur membentuk Tim Kajian Keberatan untuk melakukan kajian atas keberatan lokasi rencana pembagunan

4. Penetapan Lokasi Pembangunan

Penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh Gubernur. Dalam hal diperlukan, Instansi yang memerlukan tanah atas pertimbangan Kepala Kantor Wilayah BPN mengajukan permohonan perpanjangan waktu Penetapan Lokasi pembangunan kepada gubernur. Permohonan perpanjangan Penetapan Lokasi pembangunan disertai:

- a. Keputusan Penetapan Lokasi;
- b. Pertimbangan pengajuan perpanjangan yang berisi alasan pengajuan perpanjangan,, data Pengadaan Tanah yang telah dilaksanakan, dan data sisa tanah yang belum dilaksanakan Pengadaan Tanahnya.

5. Pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan

Gubernur bersama Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagai instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan Lokasi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan pengumuman Nomor 3889/300-33.74/XI/2015 Tanggal 10 Desember 2015. Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan, dilaksanakan paling lambat 3 (tiga) hari kerja sejak dikeluarkan Penetapan Lokasi pembangunan. Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan melalui media elektronik dilaksanakan melalui laman (website) pemerintah provinsi, pemerintah kota dan Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

6. Pendelegasian persiapan Pengadaan tanah

Gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan Umum kepada walikota berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, sumber daya manusia dan pertimbangan lainnya.

🕒 TAHAP PELAKSANAAN

7. Inventarisasi dan Identifikasi

Setelah Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melaksanakan penyiapan pelaksanaan, selanjutnya Pelaksana Pengadaan Tanah bersama Satgas melakukan pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak melalui lurah.

Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi data fisik penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah yang dilakukan oleh Satgas A dan Satgas B.

Hasil inventarisasi dan identifikasi data Pihak yang Berhak dan objek Pengadaan Tanah dibuat dalam bentuk peta bidang tanah dan daftar nominatif yang ditandatangani oleh Ketua satuan tugas. Peta Bidang tanah dan daftar nominatif diumumkan di Kantor kelurahan Wonosari, kantor kecamatan Ngaliyan, dan lokasi pembangunan.

8. Penetapan Nilai

Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik. Tim Appraisal atau Penilai Publik diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Nilai ganti kerugian merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah.

Berdasarkan data yang diperoleh peneliti, besarnya ganti kerugian atas tanah/bangunan/tanaman berbeda berdasar kualitas dan kondisi masing-masing obyek. Kisaran harga tanah antara daerah satu berbeda dengan yang lain tergantung dari wilayah obyek tanah. Berikut merupakan kisaran harga tanah berdasarkan wilayah tanah:

- a. Tanah di RW 03 Rp. 1.250.000,- sampai Rp. 1.500.000,-
- b. Tanah di RW 09 : Rp. 850.000,- sampai Rp. 900.000,-
- c. Tanah di RW 16 : Rp. 1.800.000,- sampai Rp. 4.500.000,-

Penilaian ganti rugi bangunan sangat detail. Hal ini merupakan wewenang Dinas Tata Kota dan Perumahan. Pengelompokan dan penilaian ganti rugi mulai dari tipe/jenis bangunan (garasi/ cor/ dll), status tanah (Hak Milik/ Letter D), hingga tahun renovasi bangunan. Selain itu juga material yang terdapat dalam bangunan (kayu, ubin, langit-langit, dll), material yang berkaitan dengan tanah (Pompa air, sumur, tandon dalam tanah, septic tank), adanya saluran listrik/saluran telepon mempengaruhi nilai ganti rugi. Selain itu, besar kecilnya ukuran tanaman juga membedakan nilai ganti rugi tanaman. Dalam hal ini, Dinas Pertanianlah yang berperan dalam pengukuran tanaman dan pengelompokan jenis tanaman.

9. Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian

Musyawarah dilaksanakan untuk menetapkan besarnya ganti rugi yang akan diberikan oleh Tim Pengadaan Tanah kepada warga yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol sesuai dengan prinsip-prinsip musyawarah yang tertuang dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012, Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2015 dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Jo Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 Jo Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Jo Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pelaksanaan musyawarah dapat dibagi dalam beberapa kelompok dengan mempertimbangkan jumlah Pihak yang Berhak, waktu dan tempat pelaksanaan musyawarah penetapan Ganti Kerugian.

Mengenai bentuk ganti kerugian, hampir 100% warga pemilik tanah meminta ganti kerugian dalam bentuk uang yang akan diberikan melalui nomor rekening pemilik tanah. Sebagian besar warga pemilik tanah setuju besar ganti kerugian. Hanya beberapa saja yang tidak setuju dengan besar ganti kerugian yang telah ditetapkan. Sementara bagi warga yang belum setuju dengan harga yang ditetapkan oleh panitia pengadaan tanah, maka dilakukan pendekatan-pendekatan secara personal kepada pemilik tanah, sehingga tercapai kata sepakat diantara kedua belah pihak. Seperti yang terjadi di Kelurahan Wonosari, terdapat beberapa masalah mengenai ketidaksetujuan atas nilai ganti kerugian yang diberikan, yaitu antara lain:

1. Warga yang tidak setuju dengan harga yang telah ditetapkan karena dinilai besaran ganti kerugian tidak dapat dibelikan tanah kembali. Langkah yang diambil oleh pihak Kelurahan adalah dengan memberikan pemahaman bahwa besaran ganti kerugian tersebut dapat dibelikan tanah di tempat lain yang lebih terjangkau.

2. Warga yang tidak setuju dengan harga yang telah ditetapkan karena dinilai kurang tinggi. Langkah yang diambil oleh Pihak Pemerintah adalah dengan memberikan kesempatan kepada warga pemilik tanah untuk mengajukan keberatan atas nilai ganti kerugian dengan diberikan batasan waktu. Selain itu, pihak Kelurahan juga memberikan pemahaman bahwa apabila sampai batas waktu warga belum sepakat, maka akan dilimpahkan ke Pengadilan Negeri. Hal tersebut pastinya akan menimbulkan kerugian.

10. Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian ganti kerugian dilaksanakan setelah dilaksanakan musyawarah penetapan besarnya ganti rugi. Bagi warga yang setuju dengan harga yang ditentukan oleh panitia, maka akan dibuatkan buku tabungan oleh panitia pengadaan tanah. Dimana dengan buku tabungan tersebut maka uang ganti rugi akan langsung di transfer oleh panitia pengadaan tanah kepada masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan jalan tol melalui rekening tersebut. Hal ini dilakukan untuk mengurangi kecurang-kecurangan oknum yang tidak bertanggung jawab yang nantinya akan merugikan masyarakat tersebut.

Bentuk Ganti Kerugian baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk Ganti Kerugian, diberikan sesuai dengan nilai Ganti Kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh Tim Penilai.

Kemudian dilaksanakan Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah. Proses ini dilaksanakan oleh Pihak yang Berhak kepada negara di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat. Dalam pelaksanaan Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah, Pelaksana Pengadaan Tanah diwajibkan:

- a. menyiapkan surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- b. menarik bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah dari Pihak yang Berhak;
- c. memberikan tanda terima pelepasan; dan
- d. membubuhi tanggal, paraf, dan cap pada sertipikat dan buku tanah bukti kepemilikan yang sudah dilepaskan kepada negara.

Dalam pelaksanaan pelepasan hak penerima Ganti Kerugian, pemilik tanah wajib:

- a. menandatangani surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- b. menandatangani berita acara Pelepasan Hak;
- c. menyerahkan bukti-bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah; dan
- d. menyerahkan salinan/fotokopi identitas diri atau identitas kuasanya.

Setelah dilaksanakan pembayaran ganti kerugian, tanah dikuasai Instansi BPN. Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah.

11. Pemutusan Hubungan Hukum antara Pihak yang Berhak Dengan Objek Pengadaan Tanah

Objek Pengadaan Tanah yang telah diberikan Ganti Kerugian atau Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri atau yang telah dilaksanakan Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah, hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dan tanahnya hapus demi hukum.

Pada tahap ini, tidak terdapat proses pelepasan hak objek pengadaan tanah Pengadilan Negeri di kelurahan Wonosari, dikarenakan semua warga pemilik tanah setuju dengan harga yang telah ditetapkan oleh Tim Pengadaan Tanah.

🕒 TAHAP PENYERAHAN HASIL

1. Berita Acara Penyerahan

Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah disertai data berupa bidang tanah dan dokumen Pengadaan Tanah.

Penyerahan hasil Pengadaan Tanah dilakukan dengan berita acara untuk selanjutnya dipergunakan oleh Instansi yang memerlukan tanah guna pendaftaran/pensertipikatan. Pendaftaran/pensertipikatan wajib dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah.

2. Pelaksanaan Pembangunan

Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan pembangunan setelah dilakukan penyerahan hasil Pengadaan Tanah oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah serta PT. Waskita Karya.

Sumber Dana Pengadaan Tanah

Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah, dalam hal ini adalah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), dituangkan dalam dokumen penganggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pendanaan Pengadaan Tanah untuk pembangunan Tol Trans Jawa ruas Batang – Semarang Seksi II Kota Semarang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan dana investor dari swasta yaitu PT. Waskita Karya.

Berdasarkan data BPN Kota Semarang, pengadaan tanah untuk pembangunan Tol Batang – Semarang Seksi II di Kota Semarang, jumlah dana yang dikeluarkan dalam proses pengadaan tanah di Kelurahan Wonosari adalah sebesar Rp. 88.497.892.500,00. Alokasi dana untuk penyelenggaraan Pengadaan Tanah terdiri dari biaya Ganti Kerugian, biaya operasional, dan biaya pendukung untuk kegiatan perencanaan; persiapan; pelaksanaan; penyerahan hasil; administrasi dan pengelolaan; dan sosialisasi.

C. Proses Negosiasi antara Pemerintah dan Warga dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Tol Batang- Semarang Seksi II di Kelurahan Wonosari Kota Semarang

1. Proses Negosiasi Penyelesaian Permasalahan Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah di Kelurahan Wonosari telah berjalan dengan lancar. Walaupun terdapat beberapa kendala, namun kendala tersebut dapat diatasi oleh Tim Pengadaan Tanah. Kendala tersebut antara lain:

1. Terdapat Sisa Tanah

Terdapat pemilik tanah yang mengajukan permohonan yaitu atas nama Heri Nomor Bidang 04 yang tanahnya hanya terkena 78 M² dan menyisakan tanah seluas 72 M², meminta agar sisa tanahnya dapat dibeli sekalian oleh Pemerintah karena sisa tanah tersebut sudah tidak mempunyai nilai fungsi. Selain itu, terdapat juga atas nama Subariyah nomor bidang 32 memiliki tanah sisa seluas 42 M² meminta untuk dapat dibeli semua oleh Pemerintah.

Langkah untuk mengatasi permasalahan tersebut adalah dilakukan peninjauan ulang atas tanah sisa sesuai dengan Surat Keputusan Nomor 1601/UND/P2T/300-33.74/XI/2016 mengenai koordinasi dan ekspose data kajian sisa tanah yang tidak terkena pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Trans Jawa ruas Batang – Semarang seksi II di Kelurahan Wonosari. Pemerintah mengatasi hal tersebut dengan cara:

- Apabila luas sisa tanah kurang dari 100 M², maka Pemerintah akan mengupayakan pembelian sisa tanah tersebut, karena sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 67 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.
- Apabila luas sisa tanah lebih dari 100 M², pihak yang berhak diwajibkan untuk mengajukan permohonan kepada Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagai instansi yang memerlukan tanah untuk dapat meninjau kelayakan atas sisa tanah apakah sisa tanah tersebut sudah tidak dapat difungsikan dan tidak terdapat akses yang layak.

a. Permohonan Perpanjangan Waktu Menempati Lokasi Terkena Proyek

Negosiasi pengadaan tanah yang telah berlangsung dalam upaya mengatasi setiap keluhan/permintaan dari setiap pemilik tanah dapat diatasi dengan baik oleh Pemerintah, seperti yang terjadi pada salah satu warga pemilik tanah atas nama Nur Syafa'at dengan Nomor Bidang 246 yang bangunan rumahnya terletak di antara tegalan serta tanah Perhutani yang sampai saat ini belum meninggalkan tempat tinggalnya dikarenakan rumah gantinya masih dalam tahap pembangunan. Pemerintah memberikan kelonggaran waktu selama tiga bulan setelah diberikan uang ganti kerugian kepada pemilik lahan untuk dapat menempati tanahnya.

b. Terdapat Sertipikat Tanah yang diagunkan

Terdapat beberapa warga yang sertipikat tanahnya diagunkan ke Bank atau perorangan. Terjadinya proses pengadaian sertipikat tanah tersebut adalah dikarenakan himpitan ekonomi dan kebutuhan masyarakat yang terus berkembang.

Solusi Pemerintah dalam menangani kasus tersebut adalah dengan cara Pemerintah yang

berwenang, dalam hal ini BPN dan pihak Kelurahan, mengundang dari pihak Bank tempat sertipikat tanah diagunkan dan pemilik sertipikat tanah untuk dilakukan proses pelunasan utang piutang kemudian apabila terdapat sisa uang pelunasan maka akan diberikan kepada pemilik sertipikat tanah. Sedangkan, sertipikat yang digadaikan kepada perorangan, maka akan dipertemukan antara pemilik sertipikat tanah dan pihak tempat sertipikat tanah diagunkan. Pelunasan utang dilakukan berdasarkan bukti kwitansi transaksi utang piutang, apabila terdapat sisa uang pelunasan maka akan diberikan kepada pemilik sertipikat tanah.

c. Ketidaksesuaian Hasil Pengukuran

Terdapat warga yang mengajukan keberatan yaitu atas nama Barki Barjo dengan Nomor Bidang 06 yang hasil pengukuran tanah yang dilakukan oleh BPN tidak sesuai dengan ukuran di sertipikat tanah.

Tim Pengadaan Tanah mengatasi hal tersebut dengan dilakukan pengukuran ulang tanah. Apabila kondisi patok sudah hilang, maka Tim Pengadaan Tanah mengatasi hal tersebut dengan menyesuaikan ukuran tanah berdasarkan sertipikat tanah.

2. Hasil Negosiasi

Proses negosiasi yang telah berlangsung dalam pembangunan Tol Batang – Semarang, khususnya di Kelurahan Wonosari Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang telah berhasil dilaksanakan. Proses pelaksanaan pengadaan tanah dimulai pada tahun 2008, namun sempat berhenti karena keterbatasan dana, kemudian dilakukan proses ulang pengadaan tanah pada tahun 2015 dan telah selesai pada tahun 2016. Pembangunan Tol Trans Jawa dilaksanakan berdasarkan instruksi Presiden Republik Indonesia Joko Widodo dan Jusuf Kalla sesuai dengan visi Nawacita dalam peningkatan kapasitas jalan untuk mempercepat konektivitas antar kota/kabupaten dalam sebuah pulau.

Pembangunan Tol Batang – Semarang ini ditargetkan dapat beroperasi pada tahun 2018. Oleh karena itu, Pelaksana terkait proyek Tol ini dituntut agar dapat menyelesaikan proses pengadaan tanah dengan cepat. Oleh karena itu, dibutuhkan sebuah softskill dari petugas pelaksana pengadaan tanah, serta pendekatan persuasif yang baik, dan lebih mendengarkan keluhan serta masukan dari masyarakat agar tercapai kata sepakat diantara kedua belah pihak, mengingat proyek pembangunan Tol ini menyangkut kepentingan umum. Walaupun Pemerintah mengupayakan untuk dapat dilakukan percepatan proses pembangunan. Pemerintah tetap memperhatikan aspek kepentingan umum dengan tidak mentelantarkan kepentingan pribadi atau golongan, termasuk dalam pengadaan lahan untuk pembangunan kepentingan umum harus memperhatikan dua unsur kepentingan yaitu kepentingan pribadi dan umum, dan tidak bisa hanya satu kepentingan saja. Seperti yang terjadi pada salah satu warga pemilik tanah atas nama Nur Syafa' at yang diperbolehkan untuk tetap menempati tempat tinggalnya walaupun sudah diberi uang ganti kerugian, sedangkan proses pembangunan fisik sudah sampai tahap pengecoran yang berlangsung tepat di depan rumahnya. Hal tersebut dapat dikatakan menghambat percepatan pembangunan jalan Tol di wilayah Kelurahan Wonosari, namun Pemerintah tetap memberikan pengertian dengan memberikan kelonggaran waktu sampai tiga bulan.

Selain itu, Pemerintah dalam mengatasi setiap permasalahan yang muncul dalam proses pengadaan tanah dengan dilakukan langkah-langkah agar tercipta win-win solution, artinya harus menguntungkan kedua belah pihak, baik Pemerintah maupun warga yang terkena proyek pembangunan. Pada prinsipnya pembangunan untuk kepentingan umum ditujukan untuk masyarakat agar lebih sejahtera.

3. Faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Negosiasi

Pengadaan tanah merupakan hal yang sangat sensitif dan rawan menimbulkan konflik. Pada proses negosiasi pengadaan tanah tentunya terdapat faktor-faktor yang mendukung dan mendorong sehingga tercapai kesepakatan. Faktor-faktor yang mendukung tercapainya negosiasi yaitu antara lain

1. Faktor Internal

a. Dilakukan Pemahaman Dan Pengertian Mengenai Fungsi Sosial Tanah

Pemberian pemahaman mengenai fungsi sosial tanah tersebut dilakukan oleh tim pengadaan tanah kepada masyarakat dengan cara sosialisasi kepada masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Di Kelurahan Wonosari Kota Semarang. Panitia pengadaan tanah melakukan sosialisasi sebanyak 4 (empat) kali di kelurahan tersebut, sosialisasi tersebut membahas tentang akan diadakannya pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Batang – Semrang seksi II di Kota Semarang, khususnya di Kelurahan Wonosari.

Sehubungan dengan akan diadakannya pembangunan Jalan Tol tersebut, tim pengadaan tanah memberikan pemahaman kepada pemilik tanah bahwa setiap tanah memiliki fungsi sosial yang dapat digunakan untuk pembangunan kepentingan umum. Tanah yang dimiliki warga bukanlah hak mutlak yang dapat dimilikinya, akan tetapi tanah tersebut dapat digunakan untuk kepentingan Negara yang bertujuan mensejahterahkan masyarakatnya. Banyak warga yang tidak tahu akan hal ini, oleh sebab itu dilakukan sosialisasi mengenai fungsi sosial atas tanah tersebut kepada warga oleh panitia pengadaan tanah.

b. Pendekatan Secara Persuasif oleh Pemerintah

Pendekatan yang dilakukan oleh pihak Pemerintah jelas akan mempengaruhi respon masyarakat. Apakah masyarakat akan antusias, atau akan acuh tak acuh terhadap apa yang telah disampaikan oleh Pemerintah. Dalam hal ini, Pemerintah harus mampu mengkomunikasikan secara jelas dan masuk akal apa yang menjadi tujuan Pemerintah.

Dengan adanya pendekatan persuasif yang baik, maka Pemerintah akan mengubah atau mempengaruhi cara berfikir masyarakat sehingga bertindak sesuai dengan apa yang diharapkan oleh Pemerintah. Sehingga pada akhirnya, masyarakat akan menjadi semakin mengerti dan berpartisipasi secara aktif dalam mengikuti prosedur pengadaan tanah ini. Karena, apabila pendekatan pada masyarakat tidak baik, maka tingkat partisipasi akan rendah dan tentunya akan menghambat dan mengulur-ulur waktu dilaksanakannya pengadaan tanah untuk pembangunan Tol Trans Jawa di Kelurahan Wonosari Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang.

c. Regulasi yang Tegas dan Adil

Peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat ini bersifat lebih tegas dan memaksa. Hal ini bertujuan untuk mempercepat proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 yang menjadi dasar pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan Tol Trans Jawa berbeda dengan pengadaan tanah yang terdahulu. Pada Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, tidak terdapat tawar menawar harga, artinya mau tidak mau, warga pemilik tanah harus menyetujui penetapan ganti kerugian yang diberikan oleh Pemerintah. Sehingga apabila terdapat pemilik tanah yang tidak setuju dengan harga yang telah ditetapkan oleh Tim Appraisal, akan dilanjutkan pada tahap konsinyasi atau penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri.

Selain bersifat tegas, regulasi yang berlaku juga bersifat adil, yaitu penilaian tanah yang satu akan berbeda dengan tanah yang lain. Penetapan ganti kerugian yang diberikan oleh Tim Appraisal disesuaikan dengan kondisi fisik tanah/bangunan/tanaman yang sebenarnya serta letak lokasi lahan yang dinilai berdasarkan aspek kemudahan dalam jalan, yaitu tanah yang berada di pusat perekonomian/pinggir jalan berbeda nilainya dengan tanah yang terletak di antara perkebunan/tegalan.

2. Faktor Eksternal

a. Kesadaran yang tinggi oleh masyarakat

Warga Kelurahan Wonosari telah menerima dengan baik pengadaan tanah yang diupayakan Pemerintah untuk pembangunan Tol. Pada umumnya, warga berpikiran bahwa pembangunan Tol yang menjadi rencana pembangunan memiliki tujuan untuk kesejahteraan bersama. Selain untuk mengatasi kemacetan, pembangunan Tol ini juga dapat meningkatkan perekonomian sehingga masyarakat dapat hidup sejahtera.

b. Penilaian Harga yang manusiawi

Harga yang ditetapkan oleh Pemerintah adalah jumlah dari harga nyata tanah ditambah dengan nilai premium, yaitu nilai dari barang-barang yang berkaitan dengan tanah dan material bernilai dalam rumah, yaitu: harga tanah, bangunan, tanaman, kayu-kayu, aliran listrik, saluran telepon, septic tank, saluran air, benda yang terkubur dalam tanah, dan lain-lain. Serta dampak sosial yang ditimbulkan dari dilaksanakannya pengadaan tanah pembangunan Tol tersebut, memiliki penilaian tersendiri oleh Tim Appraisal sebagai bentuk keadilan terhadap kemanusiaan kepada pemilik tanah yang tanahnya dibebaskan tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara pada beberapa warga pemilik tanah yang terkena proyek Tol Batang – Semarang khususnya di Kelurahan Wonosari, tidak terdapat keluhan mengenai besaran harga yang telah ditetapkan oleh Tim Appraisal, karena nilainya memang lebih besar dari harga NJOP (Nilai Jual Objek Pajak), bahkan mencapai dua sampai tiga kali lipat dari harga NJOP.

PENUTUP

Kesimpulan

a. Proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka

- pelaksanaan pembangunan jalan Tol Batang – Semarang seksi II di kelurahan Wonosari dilaksanakan dengan berlandaskan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang didukung dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 mengenai penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum, selanjutnya dalam petunjuk teknis pelaksanaan pengadaan tanah diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012.
- b. Pengadaan tanah pembangunan Tol Batang – Semarang seksi II di Kelurahan Wonosari telah berhasil dilaksanakan karena selalu mengedepankan asas kesepakatan, kemanfaatan, keadilan, kepastian, keterbukaan, partisipasi, kesetaraan dan meminimalisir dampak pengadaan tanah.
 - c. Rute jalan Tol yang ditetapkan dalam persetujuan Penetapan lokasi pembangunan jalan Tol Batang – Semarang seksi II di Kota Semarang telah sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2008, Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 tahun 2010 Tentang rencana tata ruang wilayah provinsi Jawa Tengah tahun 2009 – 2029 dan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031 Pasal 18 mengenai rencana sistem jalan primer dan sekunder berupa jalan bebas hambatan dengan mengembangkan jalan bebas hambatan Semarang –Batang.
 - d. Proses negosiasi atau musyawarah yang dilakukan tim pengadaan tanah beserta warga masyarakat yang terkena dampak pembebasan lahan berjalan dengan baik, hal ini tidak terlepas dari sikap tim pengadaan tanah yang selalu memperhatikan keadilan serta selalu mendengarkan permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat untuk mencari jalan keluarnya bersama – sama walaupun harus bertentangan dengan aturan yang mengenai percepatan pembangunan jalan Tol.
 - e. Pemberian pemahaman dan pengertian mengenai fungsi sosial tanah, pendekatan secara persuasif oleh pemerintah, regulasi yang tegas dan adil, penilaian harga yang manusiawi, serta tingginya kesadaran masyarakat mengenai pembangunan untuk kepentingan umum guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat merupakan faktor pendukung yang mempengaruhi keberhasilan pengadaan tanah untuk Tol Trans Jawa Batang – Semarang Seksi II di kelurahan Wonosari.

2. Saran

- a. Tim pengadaan tanah pada saat melaksanakan sosialisasi harus benar – benar menjelaskan apa maksud langkah kedepan dari kegiatan tersebut, karena masih ada beberapa warga yang belum mendapatkan kejelasan dengan pelaksanaan Batang – Semarang seksi II di kelurahan Wonosari.
- b. Pada musyawarah harga dalam pembebasan lahan pembangunan Batang – Semarang seksi II di kelurahan Wonosari, pihak panitia pengadaan tanah seharusnya lebih terbuka (transparansi) kepada warga terkait harga dari hasil penilaian tim appraisal. Selama ini banyak masyarakat yang tidak setuju karena adanya perbedaan antara satu rumah dengan

rumah yang lain hal apa yang menjadi dasar penilaian dari tim appraisal.

- c. Tim pengadaan tanah harus lebih teliti lagi dalam melakukan identifikasi dan inventarisasi sehingga tidak terjadi kesalahan dalam pengukuran luas tanah sehingga dapat mempercepat proses pengadaan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Sumber dari Buku :

Azwar, Saifudin. 2005. Metode Penelitian. Yogyakarta : Pustaka Pelajar

BPN RI. Kantor Pertanahan Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, 2013. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum. BPN RI

Iskandar, Mudakir. 2010. Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum. Jakarta: Jala Permata Aksara

Salindheo, John. 1989. Masalah Tanah Dalam Pembangunan. Jakarta : Sinar Grafika
Lumumba, Patrice. 2013. Negosiasi dalam Hubungan Internasional. Yogyakarta : Graha Ilmu

Sitorus, Oloan and Dayat Limbong. 2004. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia

Sodikin, Acmad. 2013. Politik Hukum Agraria. Jakarta : Konstitusi Press

Sumardjono, Maria. 2001. Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasinya

Sunarno. Tinjauan Yuridis-Kritis terhadap Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan. Disampaikan dalam seminar dosen FH-UMY dalam [Http://www.umy.ac.id/hukum/download/agraia%201.PDF](http://www.umy.ac.id/hukum/download/agraia%201.PDF)

Sutedi, Adrian. 2008. Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan. Jakarta: Sinar Grafika

Wartaya Winangun, Y. 2004. Tanah Sumber Nilai Hidup. Yogyakarta: Kanisius

Skripsi:

Eka Soraya, Sheila. 2016. "Negosiasi Pengadaan Tanah untuk Normalisasi Daerah Aliran Sungai (DAS) Beringin Kota Semarang". Skripsi Jurusan Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro, Semarang

Fabe Berminas, Sonia. 2014. "Proses Negosiasi Dalam Penetapan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Guna Kepentingan Umum pada Proyek TOL Ungaran – Bawen". Skripsi Jurusan Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro,

Semarang

Paurindra Ekasetya, Mohammad. "Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Analisis Pada Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Brebes)" Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang

Peraturan:

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2005

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012

Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015

Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012

Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960

Dokumentasi Instansi:

Daftar Pemilik Tanah yang terkena proyek Pembangunan Tol Batang – Semarang II oleh Kelurahan Wonosari

Dokumentasi Kegiatan Sosialisasi Pengadaan Tanah Pembangunan Tol Batang – Semarang II oleh BPN Kota Semarang

Tabel Kepanitiaan Pengadaan Tanah Pembangunan Tol Batang – Semarang II di Kelurahan Wonosari Kota Semarang oleh BPN Kota Semarang

Sumber Dari Internet:

Jalan Tol Trans Jawa. Dalam http://www.biaya.net/2015/11/jalan-tol-trans-jawa_21.html. Diunduh pada tanggal 22 September 2016 pukul 19.30 WIB

Nula. Ada mafia Ganti Rugi Tol Batang – Semarang, warga gugat ke PN Kendal. Senin, 29 Februari 2016. Dalam <http://www.rimanews.com/nasional/hukum/read/20160301/264937/ada-mafia-ganti-rugi-tol-batang-semarang-warga-gugat-ke-PN-Kendal>. Diunduh pada tanggal 21 September 2016 pukul 22.45 WIB

Pembebasan Lahan Tol Masih Terkendala di 6 Desa. 27 Juli 2016. Dalam <https://www.radarsemarang.com/20160727/pembebasan-lahan-tol-masih-terkendala-di-6-desa>. Diunduh pada tanggal 15 Desember 2016 pukul 21.30 WIB