



# JURNAL ILMU PEMERINTAHAN

Volume : Nomor: Tahun 2013 Halaman  
<http://www.fisipundip.ac.id>

---

## “Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”

### Pembebasan Lahan Pembangunan Jalur Ganda Rel Kereta Api Pekalongan – Semarang Di Kota Pekalongan

**Tegar Harry Setyoko, Dra. Fitriyah M.A, Dra Wiwik Widayati, M.Si**

Jurusan Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Diponegoro  
Jl. Prof. H. Soedarto, SH, Tembalang, Semarang, Kotak Pos 1269  
Website: <http://www.fisip.undip.ac.id/> Email: [fisip@undip.ac.id](mailto:fisip@undip.ac.id)

#### Abstrak

Langkah untuk membenahi jalur kereta api di Indonesia mulai dilakukan. Rencananya, jalur lintas utara pulau Jawa akan dibuat menjadi jalur rel ganda. Jarak lintasan rel tersebut adalah 400 kilometer. Terkait pembangunan infrastruktur, pemerintah mempunyai rencana untuk membenahi jalur kereta api di Indonesia. Rencananya, jalur lintas utara pulau Jawa akan dibuat menjadi jalur rel ganda. Jarak lintasan rel tersebut adalah kurang lebih 436 kilometer. Jalur ganda rel kereta api akan dikerjakan secara serentak.

Keberadaan jalur ganda rel kereta api akan secara cepat mendorong perekonomian nasional. Bukan hanya itu, beban modal transportasi darat yang berupa kendaraan bermotor yang dirasakan selama ini sudah mulai jenuh, akan terbantu dan bisa dikurangi dengan adanya jalur ganda kereta api tersebut.

Proyek pembangunan jalur ganda rel kereta api tersebut diperkirakan akan membutuhkan banyak tenaga kerja. Selain itu juga akan terjadi peningkatan arus truk pengangkut material di jalur utara Jawa, menjadi hingga 800 unit per hari, terutama pada jalur Cirebon-Surabaya. Dengan pengerjaan secara serentak, estimasi waktu selesai pengerjaan rel tersebut adalah pada tahun 2013. Diharapkan pada tahun 2014, jalur ganda kereta api tersebut sudah bisa dioperasikan.

Didalam pelaksanaan pembangunan jalur ganda rel kereta api, tentunya dibutuhkan tanah yang tidak sedikit guna kepentingan tersebut, sehingga dengan demikian dibutuhkan kerjasama antara Kementerian Perhubungan Ditjen Perkeretaapian dengan Pemerintah Daerah dan Kantor Pertanahan setempat untuk membebaskan tanah guna pembangunan jalur ganda rel kereta api lintas Pekalongan – Semarang khususnya di wilayah Kota Pekalongan. Adapun pelaksanaan pembebasan tanah tersebut diatur menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang telah diubah dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.

Kata Kunci : Pembebasan lahan Jalur Ganda Rel Kereta Api, Pemerintah Daerah, Panitia Pengadaan Tanah (P2T), dan *Output*

## ABSTRACT

*Steps to fix the railway line in Indonesia started. The plan, traffic lane north of the island of Java will be made into a double rail line. The rail track distance is 400 kilometers. Infrastructure development, the government has a plan to fix the railway line in Indonesia. The plan, traffic lane north of the island of Java will be made into a double rail line. The rail track distance is approximately 436 kilometers. Double track railway will be undertaken simultaneously.*

*The existence of double track railway will quickly push the national economy. Not only that, the burden of capital in the form of ground transportation vehicle that is felt during this already saturated, will be helped and can be reduced in the presence of a double track railway.*

*Project construction of double track railway is expected to require a lot of manpower. In addition, there will be an increased flow of trucks carrying material on the Northern line of Java, being up to 800 units per day, especially on a track Cirebon-Surabaya. By working in unison, the estimated future rail construction is completed in 2013. Expected in 2014, the double track railway will be operational.*

*In the implementation of the construction of double track railway line, of course, it takes quite a bit of land for this purpose, thus a need for cooperation between the Ministry of Transportation Directorate General of Railways with the Local Government and Land Office to release land for the construction of double track railway traffic Pekalongan - Semarang particularly in the area of Pekalongan. As for exercising land acquisition is governed by Presidential Decree No. 36 of 2005 as amended in Presidential Regulation No. 65 of 2006.*

*Keywords: Land acquisition Double Line Railway, Local Government, Land Acquisition Committee (P2T), and Output*

## A. PENDAHULUAN

Kebijakan pemerintah mengenai pembangunan jalur ganda rel kereta api Cirebon-Surabaya, dibagi kedalam empat rute yakni Cirebon-Brebes (62 km), Pekalongan-Semarang (90 km), Semarang-Bojonegoro (175 km) dan Bojonegoro-Surabaya (105 km). Pembangunan jalur ganda rel kereta api di Kota Pekalongan adalah yang paling berat yakni pada tahap pembebasan lahan, karena proyek ini membutuhkan lahan yang sangat luas.

Dari tahap pembebasan lahan ini ada dua hal yang harus dilakukan, yakni pembebasan lahan milik PT. Kereta Api Indonesia sendiri dan lahan milik masyarakat (hak milik) yang terkena proyek pembangunan jalur ganda rel kereta api. Tahap pembebasan ini sangat menarik untuk diteliti karena pada lahan milik PT. KAI banyak yang ditempati/dibangun untuk tempat

tinggal yang sampai saat ini masih belum ada kejelasan mengenai tindakan yang akan dilakukan oleh Satuan Kerja (Satker) pembangunan jalur ganda tersebut serta kontroversi antara warga dengan Satuan Kerja (Satker) dan Satuan Tugas (Satgas) yang tanahnya terkena pembangunan jalur ganda rel kereta api.

Secara teknis proses pengadaan tanah terhadap proyek pembangunan jalur ganda rel kereta api mengacu pada dalam Perpres No 65 Tahun 2006 menyebutkan pelepasan tanah dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah yang diketuai oleh Sekretaris Daerah (Sekda). Panitia pengadaan tanah ini bertugas untuk mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya serta melakukan inventarisasi atas tanah dan tanaman serta bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut.

Panitia Pengadaan Tanah (P2T) juga melakukan kerjasama dengan beberapa instansi setempat seperti BPN, Dinas Pekerjaan Umum (DPU) dan Dinas Pertanian Peternakan dan Kelautan (DPPK) yang masing masing memiliki tugas pokok dan fungsi dalam keterlibatannya pada prosedur pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sesuai dengan ketentuan pada Perpres No 36 Tahun 2005.

Proses pengadaan tanah meliputi beberapa tahap sesuai dengan ketentuan pada Perpres Nomor 65 Tahun 2006 yaitu ;

- a. Sosialisasi
- b. Identifikasi Lapangan
- c. Musyawarah harga

Bertolak dari uraian latar belakang masalah di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah proses/pelaksanaan pembebasan lahan (tanah) pada pembangunan jalur ganda rel kereta api di Kota Pekalongan ?
2. Hambatan-hambatan apa yang timbul dan upaya-upaya untuk mengatasi dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Proses Pemberian ganti kerugiannya untuk pembangunan jalur ganda rel kereta api di Kota Pekalongan ?

## **B. PEMBAHASAN**

Tipe penelitian dalam penulisan ini berupa penelitian deskriptif analitis. Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kota Pekalongan khususnya dalam Pembebasan lahan pembangunan jalur ganda rel kereta api, sedangkan analitis berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda pada Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pembangunan jalur ganda rel kereta api di Kota Pekalongan.

### **A. Proses Pembebasan Lahan Pembangunan Jalur Ganda Rel Kereta api**

Di dalam pelaksanaan pembebasan lahan pembangunan jalur ganda rel kereta api Pekalongan – Semarang Di Kota Pekalongan, mengacu pada Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang meliputi beberapa tahapan, yakni Sosialisasi, Identifikasi Lapangan dan Musyawarah Harga.

#### **1. Sosialisasi**

Mengacu pada Peraturan Presiden Nomor 35 Tahun 2005 yang sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, sosialisasi merupakan suatu kegiatan pertemuan yang dilaksanakan untuk memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan atau pemegang hak atas tanah.

Bagian Tata Pemerintahan Sekretariat Daerah Kota Pekalongan bersama dengan Satker Pembangunan jalur ganda rel kereta api Pekalongan-Semarang Direktorat Perkeretaapian Kementerian Perhubungan dan Kantor Pertanahan Kota Pekalongan mengadakan sosialisasi terhadap Warga Kota Pekalongan yang terkena proyek pembebasan lahan. Sosialisasi yang dilakukan meliputi warga Kelurahan Bendan, Kelurahan Kergon, Kelurahan Sapuro diadakan di SD Islam I Kergon, Jalan Sulawesi Pekalongan hari Rabu 18 Januari 2012 yang berjumlah 305 Orang. Untuk sosialisasi selanjutnya dilakukan di Gedung P.A.Y Muhamadiyah Jalan Dr. Wahidin Kota Pekalongan pada hari Kamis tanggal 19 Januari 2012 peserta berjumlah 205 orang

yang meliputi warga Kelurahan Keputran dan Kelurahan Noyontaan. Sedangkan sosialisasi yang meliputi warga Kelurahan Dekoro, Kelurahan Karang Malang, Kelurahan Baros dan Kelurahan Gamer diadakan di ruang pertemuan Kelurahan Dekoro Pada Tanggal 20 Januari 2012 berjumlah 105 orang. Jumlah keseluruhan yang mengikuti sosialisasi adalah **615 orang / KK**, jumlah tersebut merupakan jumlah sementara yang didata dari jumlah KK yang berada di radius 20 m pada sisi Utara dan Selatan rel eksisting saat ini.

Pada tahap sosialisasi sebagian warga banyak yang sudah mendapatkan informasi terkait dengan proyek pembangunan jalur ganda terbut. Informasi yang warga dapatkan dari beberapa media dan juga tiap-tiap lurah sudah memberi gambaran kepada masing-masing warganya yang menetap di sekitar rel kereta api. Namun dari sosialisasi yang dilakukan kepada warga tiap-tiap kelurahan mendapatkan hasil sebagai berikut :

1. ***Kepastian lokasi*** yang akan terkena pembangunan jalur ganda kereta api, apakah sisi Utara atau sisi Selatan rel dan berapa meter yang akan terkena pembebasan tanah.
2. ***Kepastian waktu*** pelaksanaan pembangunan tersebut, kapan mulai pengukuran dan pematokan dilapangan.
3. a. ***Pemberian ganti untung*** agar sesuai dengan harga pasaran umum tanah dan tidak memberatkan masyarakat yang terkena pembangunan jalur ganda tersebut, sehingga nantinya dapat untuk ganti pindah atau pembelian rumah.  
b. Dasar perhitungan ganti untung tanah yang terkena pembebasan, baik tanah HM maupun tanah milik PT. KAI.
4. a. ***Fasilitas Umum*** (jalan, tempat ibadah, saluran air, sumur dll) yang terkena dimohonkan untuk dapat diganti, mengingat hal tersebut masih dibutuhkan warga sekitar.  
b. Bagaimana sistem penggantian fasilitas umum khususnya tempat ibadah (mushola, masjid) yang terkena pembangunan jalur ganda apakah akan dibangun oleh PT. KAI atau diserahkan dalam bentuk uang ganti untung.
5. ***Pembuatan pagar pengaman*** pada sisi Utara dan sisi selatan jalur baik dalam bentuk bangunan tembok maupun pagar besi khususnya pada titik – titik yang padat

penduduknya.

6. *Kelengkapan dokumen – dokumen kegiatan* agar diperhatikan / dilengkapi oleh Satker.
7. Rumah yang sebagian terkena pembebasan tanah sementara sisa luas tanah tidak layak untuk tempat tinggal.

## **2. Identifikasi Dan Inventarisasi**

Berdasarkan pada Peraturan Presiden Nomor 35 Tahun 2005 yang sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, Identifikasi dan Inventarisasi yakni kegiatan yang dilakukan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) yang meliputi pematokan, identifikasi lahan dan inventarisasi lahan dalam pelaksanaan pembebasan lahan/tanah dalam pembangunan untuk kepentingan umum.

### **1. Pematokan**

Pemasangan patok dipasang untuk menentukan lahan yang akan terkena proyek pembangunan jalur ganda rel kereta api Pekalongan – Semarang. Setelah patok dipasang kemudian tim Satgas pembangunan jalur ganda akan menginventarisasi lahan, rumah dan tanaman yang akan terkena proyek tersebut. Namun sebelum patok dipasang, Kantor Pertanahan Kota Pekalongan bersama dengan Tim Panitia Pengadaan Tanah (P2T) akan memeriksa lokasi berdasarkan kajian Amdal rencana pembangunan jalur ganda rel kereta Api liantas Pekalongan Semarang. Dan sementara itu, warga yang tinggal di tanah hak milik yang diperkirakan terkena pembangunan jalur ganda rel kereta api lintas Pekalongan – Semarang dihimbau untuk mempersiapkan surat tanah.

Satuan Kerja (Satker) Pembangunan Jalur Ganda Rel Kereta Api Pekalongan – Semarang, Direktorat Jenderal Perkeretaapian, Kementerian Perhubungan memulai memasang patok untuk mengidentifikasi kebutuhan lahan guna membangun jalur ganda rel kereta api. Pematokan pertama kali dimulai Pada Tanggal 30 Januari 2012 yang dijadwalkan sampai tanggal 9 Pebruari 2012 sesuai hasil rapat pada tanggal 25 Januari 2012. Pematokan pertama kali dilakukan di perlintasan kereta api (KA) Jalan KH Mas Mansyur Kelurahan Bendan Kota Pekalongan.

### **2. Identikasi Lapangan**

Tim Satgas pembangunan jalur ganda rel kereta api Kota Pekalongan mulai melakukan pendataan tanah, dan rumah warga yang akan dibebaskan untuk

pembangunan jalur ganda rel kereta api Pekalongan – Semarang. Pendataan tersebut dilakukan oleh anggota Satgas pembangunan jalur ganda rel kereta api Kota Pekalongan yang terdiri dari Bagian Tata Pemerintahan Sekretariat Daerah Kota Pekalongan, Kantor Pertanahan Kota Pekalongan, Dinas Pekerjaan Umum Kota Pekalongan, Dinas Pertanian Peternakan dan Kelautan Kota Pekalongan.

Tahapan pekerjaan pendataan tanah dan rumah dijadwalkan pada tanggal 30 Januari 2012 hingga 11 Pebruari 2012. Kegiatan tersebut dilakukan setelah Satuan Kerja (Satker) pembangunan jalur ganda rel kereta api Pekalongan – Semarang, Direktorat Perkeretaapian, Kementerian Perhubungan melakukan pemasangan patok diatas tanah warga beberapa hari lalu. Kemudian satgas mengidentifikasi tanah, bangunan, dan pohon milik warga yang berada antara rel kereta api dan batas patok. Anggota Satker dari DPPK melakukan pendataan terhadap jumlah pohon yang akan terkena proyek pembangunan jalur ganda rel kereta api. Sementara Satker dari DPU mengukur luas bangunan yang akan terkena proyek jalur ganda. Kantor Pertanahan Kota Pekalongan mengukur luas tanah yang akan dibebaskan untuk pembangunan jalur ganda. Sedangkan pihak dari kelurahan dan kecamatan mendata kepemilikan tanah dan bangunan yang akan dibebaskan untuk pembangunan jalur ganda tersebut. Namun dalam karya tulis ilmiah ini hanya fokus pada pembebasan lahan/tanah saja.

### **3. Inventarisasi Lapangan**

Setelah berjalannya kegiatan pematokan dan idenfikasi lapangan yang dilakukan oleh Satuan Tugas (Satgas) dan Satuan Kerja (Satker) beberapa hari kemarin yang sudah berjalan kurang lebih satu bulan, warga Kota Pekalongan selaku pemilik rumah maupun tanah yang akan terkena proyek pembangunan jalur ganda rel kereta api Pekalongan – Semarang merasa risau karena belum ada kejelasan mengenai penetapan harga pada pembebasan lahan/tanah pada pembangunan jalur ganda tersebut.

Sosialisasi tahap kedua menginformasikan rumah-rumah warga yang akan terkena proyek pembangunan jalur ganda rel kereta api di Kota Pekalongan. Pada tanggal 24 Januari 2012, proses identifikasi tanah/lahan dan bangunan sudah selesai dan pada saat itu juga sedang diolah. Setelah itu Satgas akan melaksanakan sosialisasi tahap kedua.

Siapa saja yang tanahnya akan terkena proyek pembangunan jalur ganda, akan disampaikan sosialisasi tahap kedua dengan membentuk kelompok.

Setelah sosialisasi tahap kedua selesai, tim appraisal akan menghitung harga ganti rugi tanah warga yang akan terkena pembangunan tersebut. Berdasarkan data dari Satuan Kerja Pembangunan jalur ganda rel kereta api Pekalongan – Semarang, Direktorat Perkeretaapian Kementerian Perhubungan, luas daerah yang akan dibebaskan di Kecamatan Pekalongan Barat yang meliputi Kelurahan Bendan, Kergon, Sapuro kurang lebih sekitar 6.666.833 meter persegi, sedangkan di wilayah Kecamatan Timur yang meliputi Kelurahan Keputran, Kelurahan Noyontaan, Kelurahan Dekoro, Kelurahan Karang Malang, Kelurahan Gamer, dan Kelurahan Baros mencapai 8.474,662 meter persegi.

### **3. Musyawarah Harga**

Musyawarah Pembebasan tanah pertama kali dilakukan di Kelurahan Bendan Kecamatan Pekalongan Barat yang bertempat di aula Kelurahan Bendan pada hari Kamis tanggal 12 Juli 2012. Dalam pertemuan untuk membahas ganti untung untuk lahan rel ganda tersebut, warga Kelurahan Bendan, Kergon, Sapuro mendesak Satker Pembangunan Jalur Ganda Rel Kereta Api Pekalongan – Semarang, untuk memberikan kejelasan taksiran awal harga tanah dari tim appraisal (tim penaksir harga tanah). Penilaian itu untuk pembebasan lahan/tanah warga di masing-masing kelurahan tersebut.

Warga menilai, taksiran awal harga tanah dari tim appraisal sangat penting untuk diketahui warga sebagai patokan untuk mengajukan tawaran nilai ganti untung tanah mereka yang akan tergusur untuk rel ganda. Musyawarah pembebasan lahan untuk pengadaan tanah dalam proyek pembangunan jalur ganda rel kereta api antara warga dan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) di Kantor Kelurahan Bendan belum mencapai kesepakatan.

Satuan Kerja (Satker) pembangunan jalur ganda rel kereta api Pekalongan – Semarang membuka nilai ganti untung tanah Rp. 1.300.000,- per meter persegi. Sedangkan warga mengajukan tawaran sebesar Rp. 10.000.000,- per meter persegi.

## **B. Hambatan Yang Timbul Dan Upaya Untuk Mengatasi dalam Pelaksanaan Pembebasan Lahan dan Pemberian Ganti Rugi**

### **1. Musyawarah Harga Tahap I**

#### **a. Kelurahan Bendan**

Di Kelurahan Bendan Musyawarah Tahap I dilaksanakan di Kantor Kelurahan Bendan Pada hari Kamis tanggal 12 Juli 2012. Dari musyawarah harga tahap I Satuan Kerja (Satker) pembangunan jalur ganda rel kereta api Pekalongan – Semarang membuka nilai ganti untung tanah Rp. 1.300.000,- per meter persegi. Sedangkan warga mengajukan tawaran sebesar Rp. 10.000.000,- per meter persegi. Namun penawaran warga sangat tinggi menurut P2T, dan akhirnya warga menurunkan menjadi menjadi Rp. 9.000.000,- per meter persegi.

Harga Rp. 9.000.000,- per meter persegi dianggap masih jauh dari kemampuan pemerintah. Jika Satker Pembangunan jalur ganda rel kereta api dari Direktorat Perkeretaapian paksakan membayar dengan nilai tersebut, Satker akan disalahkan. Kemudian Satker menaikkan nilai ganti untung tanah secara berturut-temurut Rp. 1.400.000 per meter persegi dan terakhir 1.500.000,- per meter persegi. Namun warga belum sepakat. Warga bersedia menurunkan tawaran menjadi Rp. 7.500.000,- per meter persegi.

#### **b. Kelurahan Kergon**

Di Kelurahan Kergon warga meminta tawaran diatas Rp. 1.400.000 per meter persegi diatas Kelurahan Dekoro, Karena pihak Satuan Kerja (Satker) hanya menawar Rp. 250.000,- sampai Rp. 464.000,-. Kemudian Satuan Kerja (Satker) menaikkan tawaran kembali dengan Harga Rp. 750.000,-. Sebelumnya warga mengajukan penawaran harga ganti untung sekitar Rp. 5.000.000,- hingga Rp. 15.000.000,- per meter persegi. Menyikapi atas tawaran warga yang dianggap terlalu tinggi, akhirnya P2T memberikan kesempatan untuk mempertimbangkan kembali atas tawarannya dan rapat akan dilanjutkan pada musyawarah harga tahap II.

#### **c. Kelurahan Sapuro**

Untuk Kelurahan Sapuro dalam musyawarah tahap I warga menawarkan dengan nilai Rp. 5.000.000,-. Namun P2T menilai itu terlalu tinggi dibandingkan dengan NJOP yaitu Rp. 350.000,- per meter persegi, kemudian Setker menaikkan tawaran menjadi Rp. 750.000,-. Warga pun turut menurunkan tawarannya menjadi Rp. 3.000.000,-. Dan Satker pun menaikkan tawarannya untuk yang terakhir menjadi Rp. 1.000.000,-. Menyikapi tawaran dari Satuan Kerja (Satker), akhirnya warga memutuskan untuk menunda pembebasan lahan/tanah mereka.

#### **d. Kelurahan Keputran**

Sedangkan Kelurahan Keputran dalam musyawarah tahap I Satker menawarkan dengan nilai Rp. 1.500.000,-, harga ini jauh lebih tinggi dibandingkan dengan NJOP di kelurahan tersebut yakni Rp. 500.000,-. Namun warga menolak tawaran dari Satker dan meminta Rp. 6.000.000,- per meter persegi. Namun ada beberapa warga yang bersedia menurunkan tawarannya menjadi Rp 3.000.000,- dan masih ada warga yang bersikukuh dengan harga awal yang ditawarkan. Kemudian P2T memutuskan untuk menunda rapat dan akan melanjutkan musyawarah harga tahap II.

#### **e. Kelurahan Dekoro**

Untuk Kelurahan Dekoro, kesepakatan harga hanya dilakukan dalam musyawarah harga tahap I. warga pertama kali menawarkan harga dengan nilai Rp. 2.000.000,- kemudian Satker menaikkan Harga Menjadi Rp. 1.200.000,- yang semula hanya Rp. 650.000,-. Namun warga bersikeras untuk mempertahankan harga tersebut, Satker pun menaikkan menjadi Rp. 1.300.000,- akhirnya semua warga sepakat kalau tidak dengan harga Rp. 1.400.000,- warga tidak akan melepaskan sampai kapanpun, dan akhirnya Satker pun menyetujui dengan harga Rp. 1.400.000,- per meter persegi.

## **2. Musyawarah Harga Tahap II**

### **a. Kelurahan Bendan**

Dalam musyawarah yang dipimpin ketua panitia pengadaan tanah (P2T) Kota Pekalongan Dwi Arie Putranto, sebanyak 23 warga Kelurahan Bendan yang tanahnya akan terkena proyek rel ganda menolak lepas tanah. Harga yang ditawarkan Satuan Kerja (Satker) pembangunan jalur ganda rel kereta api tidak sesuai dengan permintaan warga. Satuan kerja mengajukan penawaran Rp. 2.000.000,- per meter persegi. Namun warga menghendaki harga tanah Rp. 5.000.000,- per meter persegi. Sehingga pada akhir musyawarah tidak ada satu pun warga yang menandatangani kesepakatan harga. Meskipun dalam musyawarah tahap kedua itu belum mencapai kesepakatan harga, namun warga siap melakukan negosiasi harga dengan Satuan Kerja (Satker). Ketua Panitia Pengadaan Tanah (P2T) menjelaskan, setelah musyawarah harga kedua selesai, warga masih bisa berhubungan dengan Satuan Kerja (Satker) yang akan difasilitasi oleh pihak Kelurahan. Apabila ada warga yang bersedia melepas tanah dengan harga yang ditawarkan tersebut, diminta untuk menghubungi kelurahan. Satuan Kerja (Satker) akan *Stand by* di Pekalongan sampai September.

#### **b. Kelurahan Kergon**

Warga Kelurahan Kergon Kecamatan Pekalongan Barat akhirnya sepakat dengan harga Rp. 1.500.000,- per meter persegi yang semula pada musyawarah harga pada tahap pertama menawarkan Rp. 2.000.000,-. Namun sebelum mencapai kesepakatan, Satker memulai menawarkan dengan harga Rp. 1.300.000,- akan tetapi warga bersih keras dengan tawaran mereka, dan akhirnya Satker menyetujui penawaran warga Kelurahan Kergon dengan nilai Rp. 1.500.000,-

#### **c. Kelurahan Sapuro**

Sembilan warga Kelurahan Sapuro, Kecamatan Pekalongan Barat, yang tanahnya akan terkena proyek pembangunan rel ganda lintas Pekalongan – Semarang, akhirnya secara bulat menerima penawaran harga yang diajukan Satuan Kerja (Satker) pembangunan jalur ganda rel kereta api Pekalongan – Semarang, Direktorat Perkeretaapian yakni Rp. 1.500.000,- per meter persegi.

#### **d. Kelurahan Keputran**

Pada hari Rabu tanggal 1 Agustus 2012 Panitia Pengadaan Tanah (P2T) mengadakan musyawarah tahap kedua dengan warga yang belum menyepakati di Kantor Kelurahan Keputran. Sebagian pemilik tanah bersikukuh mempertahankan harga penawaran mereka, kendati pihak Satuan Kerja (Satker) pembangunan jalur ganda Direktorat Perkeretaapian telah membuka taksiran harga tim appraisal. Sebagian warga mengajukan permintaan harga tanah sampai Rp. 5.000.000,- per meter persegi. Namun dalam musyawarah pada malam itu ada warga yang mengajukan permintaan Rp. 3.000.000,- per meter persegi. Sementara pihak Satuan Kerja (Satker) membuka penawaran dengan harga Rp. 1.600.000,- per meter persegi. Setelah membuka penawaran Satuan Kerja (Satker) menambahkan “Kami tidak ingin bermasalah dengan KPK, karena memperkaya orang lain yang mengakibatkan kerugian negara,” terangnya oleh Ketua Tim Tanah Satuan Kerja (Satker).

Musyawarah sempat si skors untuk memberikan waktu kepada warga untuk memberikan waktu kepada warga agar merumuskan harga mendekati harga yang ditawarkan Satuan Kerja (Satker). Namun warga tetap bersikukuh dengan penawaran mereka.

Salah seorang warga yaitu bapak Rasiono yang awalnya mengajukan harga Rp. 3.000.000 per meter persegi, menurunkan penawaran menjadi Rp. 2.75.000,- per meter persegi. Dari penurunan harga dari Bapak Rasiono kemudian warga menyusul menurunkan harga berturut-turut menjadi Rp. 4.900.000,- Rp. 4.500.000,- hingga penawaran terakhir Rp. 4.000.000,- per meter persegi. Sedangkan Satuan Kerja (Satker) menaikkan penawaran ber turut-turut dari R. 1.700.000,- jadi Rp. 1.800.000,- per meter persegi. “ harga tanah di jalan maninjau kok di bawah harga tanah dijalan Sulawesi.” Tegur halimah disaat Satker menaikkan harga Rp. 1.800.00,- per meter persegi. Menanggapi hal itu, Ketua Panitia Pengadaan Tanah ( P2T) Kota Pekalongan Dwi Arie Putranto meminta Satker menaikkan harga menjadi Rp. 1.900.000,- per meter persegi.

Dari delapan warga yang terkena proyek pembangunan jalur ganda rel kereta api, hanya dua orang yang merespons harga Rp. 1.900.000,- per meter persegi. Namun kedua warga tersebut meminta harga dinaikkan menjadi RRp. 2.000.000,- per meter persegi. Permintaan tersebut akhirnya dipenuhi Satuan Kerja (Satker). Sementara warga lainnya belum bersedia melepas tanah. Pada hari itu juga empat warga yang mempunyai bangunan di tanah milik Polri di Kelurahan Keputran langsung menandatangani kesepakatan ganti untung bangunan yang akan terkena proyek pembangunan jalur ganda rel kereta api

### **C. Pembebasan Lahan/tanah milik PT KAI**

Berdasarkan harian suara merdeka pada tanggal 24 Pebruari 2012, waktu itu Humas PT KAI Daerah Operasi IV Semarang menyatakan, PT KAI telah meyiapkan dana untuk uang bongkar atau pindah bagi warga yang menghuni lahan/tanah milik PT KAI. Rencananya PT KAI Daerah Operasi IV Semarang bersama dengan Satuan Kerja (Satker) pembangunan jalur ganda rel kereta api Pekalongan – Semarang, akan menyosialisasikan dan menyampaikan tahapan pemberian uang bongkar tersebut pada awal Maret 2012 waktu itu.

Pada awal bulan Maret hingga bulan Juni pemberian uang bongkar untuk warga yang menempati lahan/tanah milik PT KAI berlangsung bersamaan dengan pembebasan lahan dengan tanah milik warga. Namun berdasarkan harian Suara Merdeka pada tanggal 25 Juli 2012, sejumlah warga Kelurahan Kergon, Kecamatan Pekalongan Barat tidak terdata oleh PT KAI

Daerah Operasi IV Semarang sebagai penerima uang pengganti biaya bongkar dan ongkos pindah rumah karena menempati tanah milik PT KAI.

Hal tersebut terungkap pada saat sosialisasi penyampaian biaya bongkar dan ongkos pindah rumah dari PT KAI di Kantor Kelurahan Kergon pada hari Selasa 24 Juli 2012. Seluruh warga menyimak saat Kepala Seksi Hukum PT KAI Daerah Operasi IV Semarang, Sujayanto membacakan nama warga dan besarnya biaya bongkar dan ongkos pindah rumah yang akan mereka terima sebelum proyek rel ganda dimulai. Namun terdapat tiga nama warga yang tidak disebutkan namanya ketika Sujayanto menyebutkan 44 nama warga Kelurahan Kergon dan 3 Kelurahan Bendan yang rumahnya akan terkena proyek pembangunan jalur ganda rel kereta api Pekalongan – Semarang.

Berdasarkan data PT KAI Daop IV Semarang, ada 44 bangunan warga yang berada di tanah milik PT KAI di Kelurahan Kergon, yang nantinya akan terkena proyek rel ganda. Dari 44 bangunan tersebut, tiga diantaranya fasilitas umum, yakni Tempat Pendidikan Al-quran (TPQ), MCK umum dan sumur, serta kamar mandi dan sumur. Pengelola TPQ mendapatkan uang pengganti biaya bongkar dan uang pindah sebesar Rp. 15.750.000,-.

Adapun pengelola MCK dan sumur mendapatkan biaya bongkar dan uang pindah sebesar Rp. 4.725.000,- sedangkan pemilik kamar mandi dan sumur yang akan terkena proyek rel ganda menerima biaya bongkar Rp. 2.025.000,-. Manager aset PT KAI Daerah Operasi IV Semarang, Bambang Sudarsono menjelaskan, semua fasilitas umum yang terkena proyek rel ganda nantinya akan dibangun kembali oleh pelaksana proyek. “Asal Kelurahan mencarikan tempat, fasilitas umum yang terkena proyek akan dibangun lagi dengan kondisi yang sama dan sesuai kondisi yang ada,” jelas Bambang pada pertemuan itu.

Sementara itu warga yang rumahnya akan terkena proyek pembangunan jalur ganda rel kereta api di Kelurahan Kergon, menerima biaya bongkar dan ongkos pindah antara Rp. 600.000,- hingga Rp. 26.700.000,-. Adapun ketiga warga Kelurahan Bendan yang rumahnya akan terkena proyek menerima biaya bongkar rata-rata Rp. 2.500.000,-. Warga yang rumahnya akan terkena proyek, kemarin menandatangani surat pernyataan yang berisi kesediaan warga untuk membongkar bangunan di tanah/lahan milik PT KAI. Setelah itu, warga mengurus pembukaan rekening guna mencairkan uang biaya bongkar dan ongkos pindah dari PT KAI.

### **C. PENUTUP**

Berdasarkan uraian diatas, pembebasan lahan pembangunan jalur ganda rel kereta api Pekalongan – Semarang di Kota Pekalongan berjalan dengan baik sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Meskipun dalam proses pelaksanaan pembebasan lahan/tanah banyak hambatan dan kendala, namun pada akhirnya pihak-pihak yang bersangkutan dapat menerima apa yang telah disepakati dari berbagai pihak yang terlibat (Satuan Kerja Pembangunan Jalur Ganda Rel Kereta Api Pekalongan – Semarang Direktorat Perkeretaapian Kementerian Perhubungan, Panitia Pengadaan Tanah P2T, Satuan Kerja Pembangunan Jalur Ganda Rel Kereta api Kota Pekalongan dan warga masyarakat Kota Pekalongan khususnya yang tanahnya terkena dalam pembebasan lahan tersebut).

Di Kota Pekalongan Ada sembilan (9) wilayah kelurahan yang di bebaskan tanahnya untuk pembangunan jalur ganda rel kereta api Pekalongan – Semarang. Enam (6) diantaranya membebaskan tanah warga (Hak Milik Tanah) dan 3 diantaranya tanah milik PT Kereta Api Indonesia (KAI). Berikut adalah beberapa kelurahan diantaranya beserta luas dan harga per meter persegi (m<sup>2</sup>) :

<b>KELURAHAN</b>	<b>JUMLAH BIDANGTANAH</b>	<b>LUAS LAHAN (M<sup>2</sup>)</b>	<b>NILAI HARGA rata- rata (per M<sup>2</sup>)</b>
BENDAN	33	1.988 M <sup>2</sup>	Rp. 2.000.000
KERGON	54	2.548 m <sup>2</sup>	Rp. 1.500.000,-
SAPURO	11	1.303 m <sup>2</sup>	Rp. 1.500.000,-
KEPUTRAN	11	1.980 m <sup>2</sup>	Rp. 2.000.000,-
NOYONTAAN	9	146 m <sup>2</sup>	Rp. 1.600.000,-
DEKORO	13	397 m <sup>2</sup>	Rp. 1.400.000,-
KARANG MALANG	Lahan Persawahan Milik PT KAI		Pengembalian Biaya Sewa Lahan ( Ketentuan PT KAI)
GAMER	Lahan Persawahan Milik PT KAI		
BAROS	Lahan Persawahan Milik PT KAI		

**Sumber : Data diperoleh berdasarkan lampiran nominatif ganti rugi pelepasan hak atas tanah**

#### **D. DAFTAR PUSTAKA**

1. Departemen Penerangan Republik Indonesia. 1982. *Pertanahan Dalam Pembangunan Indonesia*.
2. Achmad, Rusyaidi. 2010. "*Pengadaan tanah Untuk Kepentingan Umum*" antara kepentingan umum dan perlindungan hak asasi manusia.
3. Soedharyo, Soimin. 1993. *Status Hak dan Pengadaan Tanah*. Sinar Grafika : Jakarta.
4. Sumarjono, Maria. 2005. "Kebijakan Pertanahan" antara regulasi dan implementasi. Kompas.
5. Sitrorus Oloan, Limbong Dayat. 2004. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*.
6. Oloan Sitorus, Dayat Limbong. 2005 *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Mitra Kebijakan Tanah Indonesia : Yogyakarta.
7. John Salindeho. 1988. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika : Jakarta.
8. Binsar, Siombolon. 2009. Prinsip Dasar Pengaturan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Materi Sosialisasi Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.
9. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005
10. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006
11. Harian Suara Merdeka, Pada Tanggal 26 Januari 2012
12. Harian Suara Merdeka, Pada Tanggal 1, 17, 22, 24 Pebruari 2012
13. Harian Suara Merdeka, Pada Tanggal 17 Pebruari 2012
14. Harian Suara Merdeka, Pada Tanggal 17 Maret 2012
15. Harian Suara Merdeka, Pada Tanggal 11, 12, 13, 14, 16, 17, 31 Juli 2012

16. Harian Suara Merdeka, Pada Tanggal 1, 2, 3, 13 Agustus 2012