

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Sejarah Singkat Kota Magelang dan Kondisi Geografis Kota Magelang

Kota Magelang memiliki sejarah panjang dan menarik nama Magelang sendiri bertolak belakang dari berbagai sumber, seperti cerita rakyat, dongeng, legenda dan sebagainya. Ada yang berpendapat bahwa nama Magelang itu berasal dari kisah datangnya orang Keling (Kalingga) ke Jawa yang mengenakan hiasan gelang di hidungnya. Kata gelang mendapat awalan “ma” yang menyatakan kata kerja memakai atau menggunakan, maka berarti “memakai gelang”. Jadi Magelang berarti daerah yang didatangi orang-orang yang menggunakan atau memakai gelang.

Adalagi yang berpendapat bahwa Magelang itu berasal dari kisah dikepungnya Kyai Sepanjang oleh prajurit Mataram secara “temu gelang” atau rapat berbentuk lingkaran. Ada pula yang mengaitkan nama Magelang itu dengan kondisi geografis daerah Kedu “cumlorot” yang ternyata semakna dengan kata gelang. Berawal dari sebuah desa perdikan “Mantyasih” yang mengandung arti beriman dalam cinta kasih.

Penetapan desa Mantyasih tertulis pada Prasasti Mantyasih tertulis pada

Prasasti Mantyasih tanggal 11 April 907 M oleh Raja Dyah Balitung yang

kemudian menjadi dasar penetapan Hari Jadi Magelang. Desa tersebut kemudian berada di sebelah barat Kota Magelang dengan nama Meteseh di wilayah Kecamatan Magelang Utara Kota Magelang.

Daerah perdikan ini dulu disebut Kebondalem, yang berarti kebun milik Raja, yaitu Sri Sunan Pakubuwono dari Surakarta. Tanah yang membujur ke selatan dari kampung Potrobangsari sampai kampung Bayeman sekarang, dulunya adalah kebun kopi, rempah, buah-buahan dan sayur-sayuran termasuk bayam atau "bayem" dalam bahasa Jawa. Sisa-sisa pernah adanya kebun itu masih dapat dilihat dari nama-namatempat seperti : Kebondalem, yaitu sebuah kampung di Kelurahan Potrobangsari, Botton Kopen dahulu adalah kebun kopi, Kebonpolo atau kebun pala, Kemirikerep/Kemirirejo bekas kebun kemiri, Jambon bekas kebun jambu, Bayeman bekas kebun bayam, Pucangsari bekas kebun pohon pucang, Kebonsari bekas kebun yang indah ditanami bermacam-macam tumbuhan, Jambesari kebun yang ditanami pohon pinang/jambe, Karet bekas kebun pohon karet.

Ketika Inggris menguasai Magelang pada abad ke-18, dijadikanlah kota ini sebagai pusat pemerintah setingkat kabupaten dan diangkatlah Mas Ngabehi Danoekromo sebagai bupati pertama dengan gelar Raden Tumenggung Danoeningrat. Bupati ini pulalah yang kemudian merintis berdirinya Kota Magelang dengan membuat alun-alun, bangunan tempat tinggal bupati serta

sebuah masjid dan gereja GPIB Jalan Alun-alun Utara. Dalam perkembangan selanjutnya, dipilihlah Magelang sebagai ibukota Karesidenan Kedu pada tahun 1818 karena letaknya yang strategis, dilalui jalan raya yang menuju Yogyakarta.

Setelah pemerintah Inggris takluk oleh Belanda, kedudukan Magelang semakin kuat. Oleh pemerintah Belanda, kota ini dijadikan pusat lalu lintas perekonomian untuk kawasan Jawa Tengah bagian selatan sehingga mendorong perkembangan kota. Selain karena letaknya yang strategis, udara Magelang juga nyaman serta memiliki pemandangan indah, sehingga oleh Belanda kota ini dijadikan Kota Magelang Militer. Pemerintah Belanda terus melengkapi sarana dan prasarana perkotaan. Menara air minum dibangun di tengah-tengah kota pada tahun 1918, perusahaan listrik mulai beroperasi tahun 1927, dan jalan-jalan arteri diperkeras dan diaspal. Kota Magelang diberikan status sebagai Kota Magelang Gemeente pada 1 April 1906 dan dipimpin oleh seorang Belanda yang menjabat sebagai Burgemeester. Burgemeester inilah yang sekarang disebut Walikota.

Perkembangan jaman menuntut dibangunnya berbagai sarana dan prasarana kota. Sarana dan prasarana air bersih, penerangan, perbankan, tempat-tempat makan-minum, tempat hiburan dan rekreasi serta yang lain terus berkembang sebagaimana layaknya sebuah kota yang penuh dengan dinamika

1. Kondisi Fisik

a. Geografis

Kota Magelang terletak pada $7^{\circ}26'28''$ - $7^{\circ}30'9''$ LS dan $110^{\circ}12'30''$ - $110^{\circ}12'52''$ BT. Batas wilayah kota Magelang adalah :

- Sebelah Utara: Kecamatan Secang Kabupaten Magelang;
- Sebelah Selatan: Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang;
- Sebelah Timur: Sungai Elo/Kecamatan Tegalrejo Kabupaten Magelang
- Sebelah Barat: Sungai Progo/Kecamatan Bandongan Kabupaten Magelang.

b. Topografi

Kota Magelang berupa dataran tinggi yang berada pada kisaran ketinggian antara 325-500m dpl. Sudut kemiringan berkisar antara 2%-45%, kemiringan 45% terdapat pada daerah pinggiran terutama daerah tepian Sungai progo dan Sungai Elo, sedangkan untuk daerah tengah merupakan daerah cenderung datar dengan kemiringan antara 2%-5%. Pada bagian selatan kota terdapat Bukit Tidar yang memiliki ketinggian 500 m dpl. Bukit ini dimanfaatkan sebagai nama kota

c. Klimatologi

Secara umum kota Magelang termasuk dalam kategori daerah iklim basah. Menurut keadaan iklim pada tahun 1996 temperatur maksimum 29°C dan terendah 20°C, kelembaban rata-rata di kota Magelang adalah 88,8%.

d. Luas Daerah

Luas wilayah kota Magelang 1.812 ha yang dibagi menjadi 2 wilayah kecamatan yaitu Kecamatan Magelang Utara dan Kecamatan Magelang Selatan dengan 14 wilayah kelurahan.

2. Kondisi Non Fisik

a. Kependudukan

Jumlah penduduk di Kota Magelang menurut data tahun 2002 adalah 116.033 jiwa naik dari tahun 2001 yang hanya sebesar 115.863. data kependudukan tahun 2002 selengkapnya dapat dilihat dalam tabel

**Jumlah Penduduk Kota Magelang Tahun 2002
Menurut Kelompok Umur**

Kelompok umur	Jumlah Penduduk
0 - 4	8.940
5 - 9	9.320
10 - 14	9.232
15 - 19	12.176
20 - 24	11.390
25 - 29	10.205
30 - 34	9.686
35 - 39	9.178
40 - 44	8.446
45 - 49	6.886
50 - 54	4.725
55 - 59	4.199
60 - 64	4.017
65 - 69	2.952
70 - 74	2.382
>75	2.299
Jumlah	116.033

Sumber : Kota Magelang Dalam Angka, 2003

Rata-rata kepadatan penduduk tahun 2002 adalah 6.403 jiwa/km². Jumlah penduduk laki-laki adalah 56.036 orang, sedangkan penduduk perempuan adalah 59.997 orang. Struktur mata pencaharian penduduk yang paling dominan adalah keluarga sebagai sumber pendapatannya.

b. Sosial Ekonomi

Kota Magelang selain sebagai pusat pengembangan internal wilayahnya juga menjadi kota induk bagi kota-kota disekitarnya atau *hinterland*-nya. Adapun kota-kota disekitar Magelang adalah : Kabupaten Purworejo, Kabupaten Temanggung, Kabupaten Wonosobo, dan Kabupaten Magelang. Jika dilihat dari kondisi saat ini baik kondisi fisik kota maupun non fisik, maka Kota Magelang masih termasuk dalam masa perpindahan antara desa ke kota dimana pemasukan daerah belum sepenuhnya didominasi oleh sektor perdagangan dan jasa. Sektor pertanian juga masih turut memberikan sumbangan bagi pendapatan daerah.

Kegiatan ekonomi dasar Kota Magelang lebih memanfaatkan fungsi Kota Magelang sebagai kota transit, kota pendidikan dan kota ABRI menuju kota pelayanan jasa pariwisata. Manfaat yang diperoleh antara lain pengembangan obyek-obyek wisata yang potensial, penyediaan fasilitas jasa wisata berupa jasa rumah makan, jasa transportasi, jasa penginapan dan jasa hiburan. Sektor perdagangan yang juga dapat dikembangkan adalah sebagai tempat pemasaran hasil bumi. Kedua potensi tersebut saat ini belum tampak adanya pengemasan ke dalam

3. Rencana Induk Kota Magelang

a. Fungsi Kota Magelang

Sesuai dengan Visi Kota Magelang yaitu Kota Magelang sebagai Kota ABRI, Kota Pendidikan dan Kota Transit menuju Kota Pelayanan Jasa Wisata pengembangan Kota Magelang diprioritaskan pada fungsi utama yang berkembang di Kota Magelang, yaitu :

1) Skala Regional

a) Fungsi Transit

Fungsi sebagai kota transit karena adanya potensi yang dimiliki Kota Magelang mengarah kepada fungsitransit penumpang, barang dan wisata. Dengan demikian perlu adanya fasilitas-fasilitas yang melayani transit penumpang, barang dan wisata. Fasilitas yang diperlukan antara lain akomodasi, penginapan, rumah makan, perdagangan, rekreasi dan daya tarik dari Kota Magelang sendiri.

b) Fungsi Pendidikan

Fungsi pendidikan yang ada di Kota Magelang meliputi Perguruan Tinggi, Pendidikan Militer dan Pusat Pelatihan. Khususnya kawasan Pusat Pendidikan Militer (AKMIL) yang mempunyai skala pelayanan nasional ini menjadi *landmark* tersendiri bagi Kota Magelang sebagai Kota Pendidikan

Penyebaran lokasi pendidikan cukup merata, namun masih perlu adanya lahan untuk pengembangan pusat pendidikan tinggi yang melayani skala regional guna pengembangan kampus.

c) Fungsi Kota ABRI

Sampai saat ini sejarah kawasan ABRI masih terlihat baik fisik bangunan maupun kegiatannya. Sebagai pusat pendidikan ABRI seperti AKMIL, Secaba, SMU Taruna Nusantara, Kota Magelang mempunyai warna tersendiri khususnya yang dihadirkan oleh para pelakunya. Selain tempat pendidikan ABRI, ciri spesifik dari fungsi Kota ABRI ialah fasilitas pemukiman keluarga ABRI yang menempati bangunan-bangunan bekas kamp Belanda.

2) Skala Lokal

a) Fungsi Pusat Perdagangan

Kecenderungan perkembangan perdagangan dan jasa skala kota berada di sekitar Pasar Rejowinangun, pasar Gotong Royong, Pasar Rejotumoto, Pasar Kebonpelo dan daerah pertokoan di Jalan Pemuda. Komoditas perdagangan terdiri dari hasil bumi, gula, beras, material, sandang, makanan, elektronik, percetakan, studio foto/foto copy, bengkel kendaraan dan onderdil serta kebutuhan

b) Fungsi Pusat Perkantoran

Potensi perkantoran yang ada adalah kantor pemerintah. Kebijakan fungsi pelayanan umum yaitu peningkatan dari keadaan yang ada, sesuai dengan pengembangan dan pertumbuhan perekonomian kota. Struktur kota yang ada menunjukkan bahwa pusat perkantoran mengemban fungsi utama kota sebagai pusat pelayanan skala kota dan regional.

c) Fungsi Perumahan

Fungsi ini berjalan seiring dinamika dan sejarah Kota Magelang yang memiliki kondisi alam yang sejuk dan sangat sesuai untuk dijadikan tempat tinggal. Dengan adanya perubahan fisik kota diharapkan juga ada perbaikan terhadap bangunan perumahan dan lingkungan sehingga suasana Kota Magelang yang nyaman akan tetap terjaga.

d) Fungsi Rekreasi dan Olahraga

Pengembangan fasilitas rekreasi dan olahraga sangat memungkinkan dengan skala pelayanan regional. Untuk itu perlu penataan dan pembangunan kawasan olahraga yang lebih memadai, misalnya GOR Samapta yang kemudian dikaitkan dengan jalur lintasan rekreasi dan hiburan lain serta pusat-pusat

e) Fungsi Industri dan Pergudangan

Pengembangan kawasan industri dan pergudangan cukup potensial. Dengan letak Kota Magelang yang berada di tengah-tengah Jawa Tengah dan dilalui banyak jalur transportasi naka pergudangan cukup berpotensi, khususnya gudang obderdil dan kendaraan.

4. Kebijakan Sektor Pariwisata

Letak Kota Magelang yang strategis dan dilalui oleh jalur-jalur wisata bertaraf internasional dan nasional sangat mendukung dalam pengembangan kota jasa wisata. Obyek wisata bertaraf internasional antara lain Candi Borobudur dan pegunungan dieng. Obyek-obyek wisata regional meliputi Kopeng, Gunung Merapi-Merbabu dan Taman Kyai Langgeng.

Data dari Dinas pariwisata Kota Magelang menunjukkan peningkatan kunjungan wisatawan nusantara dan mancanegara di Kota Magelang. Meskipun pada tahun 1998 sempat mengalami penurunan yang tidak begitu berarti, pada tahun 2001 jumlah kunjungan wisatawan bertambah lagi bahkan melampaui arus kunjungan tahun 1997. Jumlah wisatawan pada tahun 1997 sebesar 580.749 orang, sedangkan pada tahun 2001 sebesar 837.315 orang. Selengkapnya dapat dilihat dalam tabel berikut:

Jumlah Pengunjung Obyek Wisata Kota Magelang

TAHUN	JUMLAH
1997	580.749
1998	463.679
1999	583.038
2000	794.102
2001	837.315

Sumber : Indikator Ekonomi Kota Magelang, 2002

Sedangkan prioritas pembangunan sektor pariwisata dan jasa yang tercantum dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Magelang adalah pengembangan jasa wisata yang meliputi tempat rekreasi, rumah makan, penginapan, pusat souvenir/oleh-oleh untuk meningkatkan perekonomian

B. Penyelesaian Ganti Rugi Terkait Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kota Magelang Gedung Olahraga Gor Samapta.

1. Rencana pengembangan kawasan Gor Samapta kota Magelang

a. Gambaran Lokasi Lahan Pengembangan.

Berdasarkan hasil study kelayakan yang disusun pada tahun 2002 bahwa kawasan Gor Samapta akan direncanakan sebagai kawasan pengembangan kegiatan olahraga dan tempat rekreasi dengan skala pelayanan local dan regional.

1.) Tujuan pengembangan kawasan Gor Samapta adalah untuk menciptakan pusat pertumbuhan ekonomi baru di kota Magelang, dan dengan dikembangkannya kawasan Gor Samapta sebagai kawasan yang mewadahi kegiatan rekreasi dan olahraga, akan dapat mendukung pencapaian visi kota Magelang sebagai kota jasa.

2.) Fasilitas-fasilitas rekreasi dan olahraga yang akan dibangun adalah:

- a.) Stadion Madya
- b.) Kolam Renang Indoor
- c.) Sarana Olahraga dan rekreasi Indoor
- d.) Sarana Rekreasi dan taman bermain
- e.) Wisma Atlet
- f.) Rumah Makan dan Souvenir Shop.

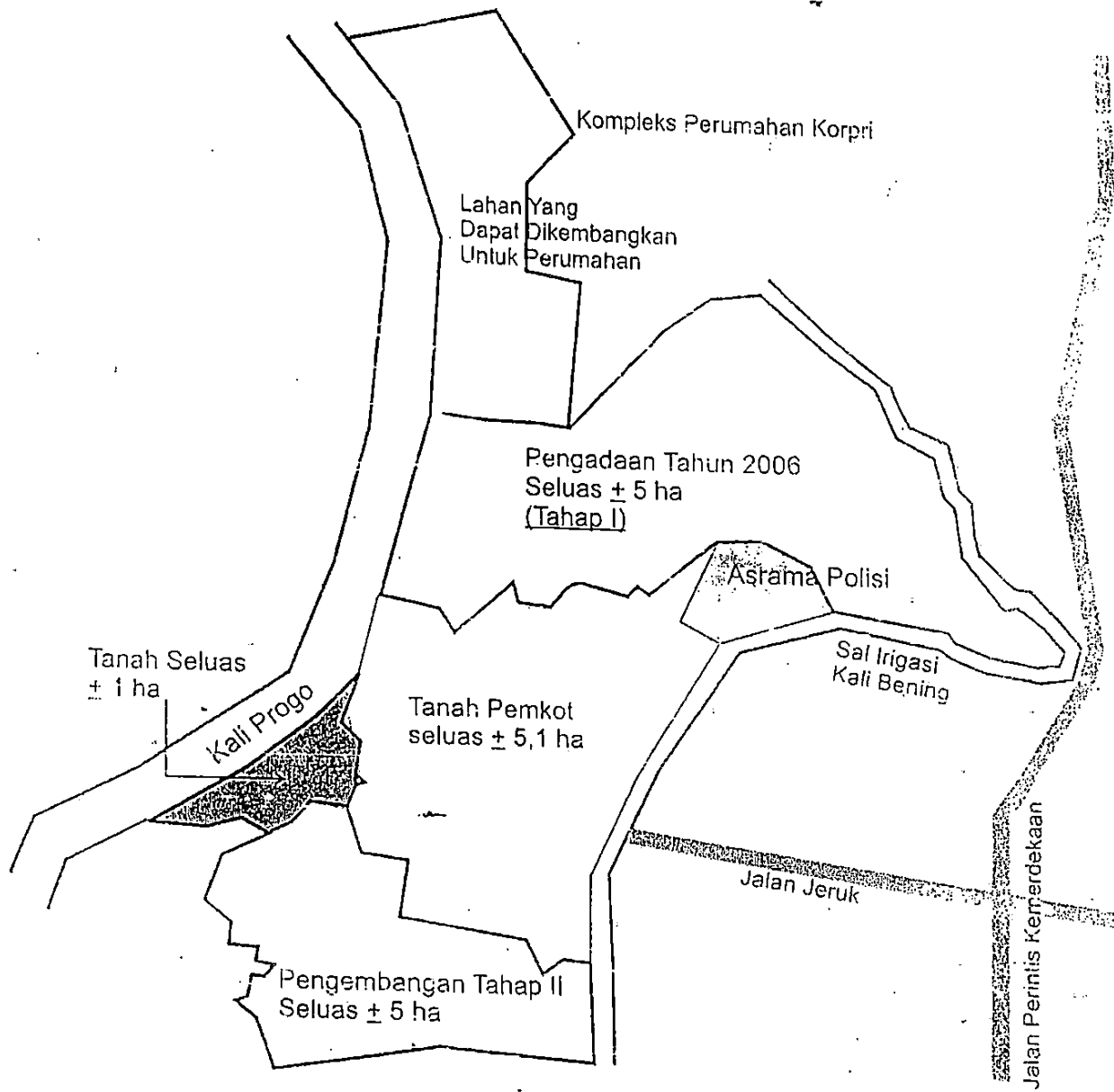
3.) Sedangkan sarana olahraga yang sudah ada, yaitu gedung olahraga dan

lapangan tenis, direkomendasikan untuk dilanjutkan pemeliharaan. Untuk

lapangan tenis direkomendasikan untuk ditingkatkan dengan menambah jumlah lapangannya.

- 4.) Untuk pengembangan Stadion Madya, pengembangan tahap I adalah ke sisi utara kawasan, dan pada lahan pengembangan tersebut juga dapat dimanfaatkan untuk pembangunan, sarana olahraga dan rekreasi lainnya, yaitu: Wisma Atlet; sarana olahraga indoor; sarana rekreasi dan taman bermain.
- 5.) Untuk pengembangan tahap II, yaitu ke arah selatan direncanakan untuk ditawarkan kepada investor.
- 6.) Perlu kami laporkan bahwa pada sisi utara-timur lahan yang dikuasai pemerintah kota Magelang, saat ini terdapat sebidang lahan yang digunakan untuk asrama polisi, dengan jumlah rumah adalah 18 unit, dan 1 unit rumah milik warga masyarakat.
- 7.) Dalam pengembangan kawasan Gor Samapta maka perlu dipertimbangkan untuk merelokasi asrama polisi, sedangkan lahan yang masih tersedia adalah disebelah barat kompleks perumahan kopril, dan berbatasan langsung dengan kali progo.
- 8.) Pada lahan tersebut juga dapat dikembangkan sebagai kawasan permukiman baru sehingga akan membantu di ...

b. Site plan pengembangan kawasan Gor Samapta



9.) Tanah yang masih tersedia pada lokasi tersebut seluas lebih dari 5 hektar, sedangkan akses jalan ke lokasi bisa dicapai dari kompleks perumahan kopril; dari jalan rambutan atau dari kawasan Gor Samapta.

2. Dasar Hukum tentang Pengadaan Tanah Untuk Pengembangan Kawasan Gor Samapta Tahun 2006 sebagai berikut :

1. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UJUPA).
2. Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.
3. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 1 Tahun 1994 tentang ketentuan pelaksanaan Keputusan Presiden RI No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
4. Keputusan Kepala BPN No. 2 Tahun 2003 tentang Norma dan standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah kabupaten/kota.
5. Peraturan Daerah kota Magelang Nomor 22 Tahun 2001 tentang perubahan Atas Peraturan Daerah kota Madya Daerah tingkat II Magelang Nomor 4

6. Peraturan Daerah kota Magelang Nomor 9 Tahun 2005 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Kota Magelang Tahun 2005-2010.
 7. Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 5 Tahun 2006 tentang Perubahan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Magelang Tahun Anggaran 2006.
3. Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Pengembangan Kawasan Gor Samapta Tahun 2006 sebagai berikut:

Penetapan lokasi

Sesuai Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kota



Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah

Dengan SK Walikota

(Keputusan Walikota Nomor 143/10/112 Tahun 2006 tanggal 12 April 2006 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Di Kota Magelang)



Penyuluhan

Kepada masyarakat yang terkena lokasi
pembangunan



Inventarisasi Tanah Yang Terkena Pembangunan meliputi:

1. Pengukuran dan Pemetaan bidang tanah;
2. Riwayat tanah dan penguasaan serta penggunaan tanah (luas, status pemegang hak dan penggunaan tanahnya)



Penilaian Harga Tanah

dengan bantuan Tim Penilai yang dibentuk

dengan SK Walikota) :

Dasarnya:

1. NJOP atau nilai nyata/sebenarnya.
2. Nilai Jual Bangunan
3. Nilai Jual Tanaman



Pengumuman Hasil Inventarisasi

(Waktu 1 bulan)

Dipasang di :

1. Kantor Pertanahan Setempat
2. Kecamatan Setempat
3. Kelurahan Setempat



MUSYAWARAH

(Prinsip sampai diperoleh kesepakatan)

Ketentuan :

1. Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum tidak dapat dipindahkan secara teknis, musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 120 hari sejak tanggal undangan pertama.
2. Apabila dalam waktu 120 hari musyawarah tidak ada kesepakatan, panitia menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi dan menitipkan ganti rugi uang kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi pembangunan.
3. Apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi, panitia menitipkan ganti rugi uang kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi pembangunan.



Penetapan Bentuk dan Besarnya Ganti Rugi

(Dalam bentuk keputusan panitia pengadaan tanah)



Pengajuan Keberatan atas Keputusan Panitia

(Apabila ada)



Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi

(Diserahkan secara langsung oleh panitia dengan disaksikan sekurang – kurangnya 3 orang anggota panitia)



Pelaksanaan Pelepasan Hak dan Penyerahan Tanah

Meliputi :

Penyerahan bukti hak



Pendaftaran Hak Baru ke Kantor Pertanahan



Pelaporan

(Laporan Walikota kepada Pemerintahan Cq. BPN melalui Kepada Kantor Wilayah BPN Prov. setempat)

4. Prosedur Pembebasan Tanah Untuk Pengembangan Kawasan Gor Samapta Tahun 2006 sebagai berikut :

Secara sederhana prosedur pembebasan yang harus diperhatikan adalah:

1. Penetapan Lokasi Pembangunan oleh Pemerintah Kota Magelang dengan Keputusan Walikota Magelang.
 - a) surat Walikota Magelang Nomor 590/1365/111 tanggal 9 oktober 2006 perihal penetapan lokasi untuk pengembangan kawasan Gor Samapta kota Magelang kepada kepala kantor pertanahan kota Magelang.
 - b) keputusan Walikota Magelang Nomor 590/38.a/112 Tahun 2006 Tanggal 10 Nopember 2006 Tentang penetapan lokasi untuk pembangunan pengembangan kawasan Gor Samapta Di Kelurahan Kramat Kecamatan Magelang Utara Kota Magelang.

Catatan: setelah diberlakukan penetapan lokasi maka tanah-tanah yang terkena rencana pembangunan dilarang dipindah tanggalkan tanpa seijin Walikota Magelang.

2. Penyuluhan kepada warga pemilik tanah yang terkena lokasi pembangunan secara langsung dilaksanakan tanggal 11 oktober 2006 di Aula Kantor Kecamatan Magelang Utara, adapun materi penyuluhan merupakan penyampaian informasi yang meliputi penjelasan mengenai maksud, tujuan dan tata cara / prosedur pembebasan tanah untuk kepentingan pengembangan Kawasan Gor Samapta Kota Magelang

3. Inventarisasi tanah penetapan batas lokasi pembangunan, dan penelitian tanah.

- a) inventarisasi tanah dilakukan dengan penelitian data-data dari bukti kepemilikan tanah yang diperoleh dari pemilik tanah.
- b) panitia melakukan inventarisasi untuk menetapkan batas-batas lokasi tanah yang terkena pembangunan. Inventarisasi meliputi pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah.
- c) penetapan batas dilakukan bersama antara pemilik tanah dengan pihak pemerintah (perwakilan dari kantor pertanahan kota Magelang, Staf Kelurahan dan Staf Bag. Tata Pemerintahan).

4. Pengumuman

- a) panitia mengumumkan hasil inventarisasi untuk memberitahukan dan memberi kesempatan kepada masyarakat yang tanahnya terkena kegiatan pembangunan untuk mengajukan keberatan atas hasil inventarisasi.
- b) pengumuman Nomor : 590/03.b/PPT.GOR/111 tanggal 16 oktober 2006 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan pengembangan kawasan Gor Samapta kelurahan kramat kecamatan Magelang Utara kota Magelang Tahun Anggaran 2006.

5. Penaksiran nilai tanah oleh panitia dari pemerintah kota Magelang.

- a) dilakukan oleh Tim Penilai Independen dari kantor Pelayanan PBB Magelang dengan dasar surat dari panitia pengadaan tanah untuk

kepentingan pembangunan Di Kota Magelang kepada Tim Penilai Independen Kantor pelayanan PBB Magelang Nomor 593/1351/111 Tanggal 17 oktober 2006 perihal permohonan penilai harga tanah lokasi kawasan Gor Samapta Kel. Kramat.

- b) hasil penelitian dari Tim penilai Independen: Surat dari Tim Penilai Independen kantor pelayanan PBB Magelang Nomor 04/VI/TIMPIN/2006 tanggal 14 Nopember 2006 perihal laporan penilai harga pemilik tanah.
 - c) hasil penilaian tersebut dibahas oleh panita penilai harga tanah sebagai dasar penawaran harga dalam musyawarah dengan pemilik tanah.
6. Musyawarah antara panitia dengan pemilik tanah untuk menentukan bentuk dan besarnya ganti-rugi.

Musyawarah menurut istilah atau etimologis adalah “kegiatan untuk mencapai satu kata mufakat” sedangkan menurut harfiahnya ” kegiatan saling mendengar dan mengutarakan pendapat untuk satu maksud tujuan kesepahaman dan kemufakatan dalam mengambil suatu keputusan secara bersama-sama” Pemegang hak atas tanah yang tidak menyetujui keputusan tersebut, dapat mengajukan keberatan kepada Gubernur/KDH tingkat I, dan Gubernur mengupayakan menyelesaikannya dengan mempertimbangkan pendapat dan keinginan para pihak, untuk selanjutnya mengeluarkan keputusan yang dapat mengukuhkan atau mengubah keputusan panitia

II. Dasar Hukum Musyawarah.

Dalam Pasal 1 Ayat (10) Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 musyawarah yaitu kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain, yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah. Jiwa dari ayat tersebut menyiratkan pentingnya musyawarah antara pemegang hak atas tanah dengan pihak yang memerlukan tanah, tetapi diantara kedua belah pihak ini harus ada perantara pihak lain agar terdapat aturan main yang jelas dan terarah.

Teori Tentang Musyawarah.

Di dalam tatanan masyarakat terdapat nilai-nilai kebersamaan, kegotongroyongan, dan kesetiakawanan dipupuk dilestarikan dan dibina secara terus menerus dan turun-temurun. Nilai-nilai itu dijunjung tinggi dan dihormati masyarakat sebagai suatu norma dan budaya yang menjadi akar kearifan lokal komunitas masyarakat tersebut. Sejak dahulu nilai luhur bangsa Indonesia tentang tatacara dan metode pengambilan keputusan telah ada dan dilakukan dengan konsisten, yakni dengan jalan membicarakan suatu masalah bersama dan kegiatan yang saling mendengar, mengutarakan

pendapat dan menghormati hak orang lain atau disebut musyawarah mencapai kata mufakat. Hal tersebut kemudian dituangkan ke dalam dasar Negara dan konstitusi oleh para Founding Fathers kita dengan harapan nilai dan semangatnya tetap ada dan bertahan lama. Musyawarah dapat diterima dalam berbagai aliran ideology seperti demokrasi, sosialis, atau liberal. Musyawarah diimplementasikan oleh masyarakat Indonesia dalam berbagai bentuk dan cara.

Menurut Maria SW Sumardjono, musyawarah untuk mencapai kata mufakat harus ditumbuhkembangkan dan dalam hal terjadi pemukiman kembali integrasi dengan masyarakat setempat perlu dipersiapkan semenjak awal untuk menghindari hal-hal yang tidak diharapkan oleh kedua belah pihak, dalam pembebasan tanah yang mempunyai peran utama adalah panitia pengadaan tanah, dan bisa dikatakan cepat lambatnya cara kerja panitia pengadaan tanah (P2T) akan punya pengaruh langsung terhadap proses pengadaan tanah itu sendiri, penentuan ketetapan ganti rugi seharusnya berada dalam semua pihak agar cepat mendapat kesepakatan besarnya ganti rugi maka harus ada saling pengertian diantara para pihak baik pemerintah yang diwakili oleh P2T maupun warga masyarakat yang tanahnya terkena pembebasan tanah.

Musyawarah dalam penentuan ganti rugi dilakukan dalam pengertian musyawarah kualitatif, maksudnya yang dipentingkan adalah dialog secara

langsung dengan warga, namun apabila jumlah pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan musyawarah secara efektif maka kemungkinan dengan wakil-wakilnya yang ditunjuk diantara para pemegang hak atas tanah yang sekaligus bertindak selaku kuasa mereka. Bila musyawarah telah berkali-kali dilakukan dan gagal, tidak mencapai kata mufakat maka panitia pengadaan tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dengan tetap memperhatikan aspirasi yang berkembang di masyarakat. Dalam musyawarah penetapan ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dikota magelang sebagai berikut:

- a) dilaksanakan secara langsung antara instansi pemerintah (panitia pengadaan tanah) yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah dengan para pemegang hak atas tanah
- b) dalam hal jumlah pemegang hak atas tanah dan pemilik tanah bangunan, tanaman dan / atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, musyawarah dapat dilaksanakan dengan wakil yang ditunjuk diantara dan oleh mereka.
- c) sesuai Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN No. 1 Tahun 1994 Pasal 16 Ayat (1) Poin a dan b, musyawarah untuk menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi dengan mempertimbangkan :

- 1) Nilai tanah berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan NJOP Bumi dan Bangunan tahun terakhir untuk tanah yang bersangkutan.
- 2) Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah :
 - a) lokasi tanah
 - b) jenis hak atas tanah
 - c) Status penguasaan tanah
 - d) Peruntukan tanah
 - e) Kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah
 - f) Prasarana yang tersedia
 - g) Fasilitas dan utilitas (kegunaan)
 - h) Lingkungan
 - i) Lain-lain yang mempengaruhi harga tanah

Sesuai Pasal 8 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, bahwa pengadaan tanah dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti-

Pelaksanaan Musyawarah dalam hal ganti rugi dilakukan 5 kali musyawarah

- a) Musyawarah I pada tanggal 17 Nopember 2006 di Aula Kantor Kecamatan Magelang Utara dengan materi penyampaian hasil inventarisasi tanah yang diperlukan oleh pemerintah kepada pemilik tanah, dan sebagian besar masih keberatan dan belum bisa menerima hasil inventarisasi.
- b) Musyawarah II pada tanggal 23 Nopember 2006 di Aula Kantor Kecamatan Magelang Utara dengan materi penyampaian hasil penilaian harga tanah dari Tim Penilai Independen yaitu kelompok I Rp. 105.000,- kelompok II Rp. 76.000,- kelompok III Rp. 50.000,-, dan pemilik tanah menyatakan masih keberatan atas hasil penilaian tersebut.
- c) Musyawarah III pada tanggal 7 Desember 2006 di Aula Kantor Kecamatan Magelang Utara dengan hasil bahwa antara pihak pemilik tanah dengan pemerintah belum dapat tercapai kesepakatan mengenai besarnya ganti rugi dan kedua belah pihak sepakat untuk mempertimbangkan kembali hasil musyawarah. (pemerintah menawarkan harga kelompok I Rp. 170.000,- kelompok II Rp. 140.000,- kelompok III Rp. 1000.000,-)

- d) Musyawarah IV pada tanggal 11 Desember 2006 di Aula Kantor Kecamatan Magelang Utara dengan hasil pihak pemerintah belum dapat menerima penawaran harga dari pemilik tanah (kelompok I Rp.375.000,- kelompok II dan kelompok III Rp. 325.000), sepakat akan mengadakan musyawarah lanjutan.
- e) Musyawarah V pada tanggal 15 Desember 2006 di Aula Kantor Kecamatan Magelang Utara dengan hasil kesepakatan antara kedua belah pihak tentang besarnya ganti-rugi tanah. (kelompok I Rp. 310.000,- kelompok II 290.000,- kelompok III Rp.270.000,-)

7. Penetapan bentuk dan besarnya Ganti-Rugi.

- i. ditetapkan dengan Keputusan Panitia Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan di kota Magelang Nomor 590/13.a/PPT.GOR/111 tanggal 19 Desember 2006 tentang penetapan bentuk ganti rugi tanah yang digunakan untuk pengembangan kawasan Gor Samapta kota Magelang.

8. Pemberian Ganti Rugi secara Langsung.

- 1. Pengajuan SPP oleh pemegang Kas ke DPKKD dilampiri dengan data bukti kepemilikan tanah dari pemilik tanah.
- 2. Setelah dilakukan penelitian penelitian data mengenai bukti kepemilikan tanah dan kelengkapan administrasi lain oleh verifikasi

dinyatakan sesuai dan sah maka dikeluarkan SPM sebagai alat pembayaran pengadaan tanah kepada pemilik tanah.

3. Penerimaan dan pencairan SPM dilakukan secara langsung oleh pemilik tanah / pemegang kuasa di bank Jateng pada tanggal 30 Desember 2006.

9. Pelaksanaan Administrasi Pelepasan Hak dan Penyerahan Tanah.

1. Pelepasan Hak Atas Tanah dilakukan dengan dikeluarkannya Akta Pelepasan Hak Atas Tanah oleh PPAT Camat Magelang Utara yang ditandatangani kedua belah pihak (Pemilik Tanah dan Pemerintahan).
2. Penyerahan sertifikat dan petuk asli dari pemilik tanah kepada Pemerintah.

10. Pendaftaran Permohonan Hak untuk sertifikat atas nama Pemerintah Kota Magelang ke Kantor Pertanahan.

1. Permohonan Pengalihan Hak Atas Tanah dari Walikota Magelang kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Magelang atas Tanah.

11. Laporan pembebasan tanah dari Kepala Daerah Kepala Pemerintah (Pusat).

5. **Tentang Penetapan Bentuk dan Besarnya Ganti Rugi Tanah yang digunakan untuk Pengembangan Kawasan Gor Samapta Kota Magelang.**

Bahwa sesuai dengan hasil musyawarah dengan para pemilik tanah yang digunakan untuk pengembangan Kawasan GOR Samapta telah disepakati

perlu ditetapkan dengan Keputusan Ketua Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan di kota Magelang;

1. Undang-undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah kota kecil dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah dan Jawa Barat;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
3. Undang-undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanpa ijin yang berhak atau kuasanya;
4. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya;
5. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang;
6. Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 8 Tahun 2005 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 3 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah menjadi Undang-undang;
7. Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pusat dan Pemerintah Daerah;
8. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang

Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Dalam pelaksanaan itu juga memperhatikan beberapa ketentuan yang ada dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan di kota Magelang;

1. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan Oleh Pemerintah Kabupaten/Kota;
2. Surat Edaran Dirjen Pajak Departemen Keuangan Nomor : SE 04/PJ.33/1996 tanggal 26 Agustus 1996 tentang Pembayaran PPh Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan;
3. Keputusan Walikota Magelang Tanggal 12 April 2006 Nomor 143/10/112 Tahun 2006 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan di Kota Magelang;
4. Berita Acara Tanggal 15 Desember 2006 Nomor 590/12/PPT.GOR/111 tentang Musyawarah Pengadaan Tanah Untuk Pengembangan Kawasan GOR Samapta Kota Magelang;
5. Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Magelang Nomor 33 Tahun 2006 Tanggal 29 Desember 2006 tentang Persetujuan Mendahului Penetapan Anggaran Pendaftar dan Belanja Daerah Kota Magelang

Tahun Anggaran 2007 Guna Mengeluarkan Uang Untuk Belanja yang Bersifat Mengikat dan Wajib;

Keputusan Ketua Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Di Kota Magelang Nomor 590/17.a/PPT.Gor/111 Tahun 2007 memutuskan dan menetapkan sebagai berikut:

1. Besarnya Ganti Rugi tanah Hak Milik Nomor 1425 Kelurahan Kramat atas nama Iwan Setiawan seluas $\pm 642 \text{ m}^2$ yang akan digunakan untuk pengembangan Kawasan GOR Samapta Kelurahan Kramat adalah sebesar Rp. 199.020.000,- (seratus Sembilan puluh Sembilan juta dua puluh ribu rupiah).
2. Segala biaya yang timbul akibat dilaksanakannya keputusan ini dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Tahun Anggaran 2007.
3. Besarnya uang ganti-rugi yang diberikan kepada pemilik tanah sebagaimana tersebut dalam DIKTUM PERTAMA dikenai Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sesuai ketentuan yang berlaku yaitu sebesar Rp. 9.951.000,- (Sembilan juta Sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah) yang dibebankan pada pemilik tanah.
4. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan

Laporan Pengadaan Tanah Untuk Pengembangan Kawasan Gor Samapta Kel. Kramat tahun 2006, sehubungan dengan telah selesainya proses pengadaan tanah dalam rangka pengembangan Kawasan Gor Samapta Kel. Kramat sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadaan Tanah untuk Pengembangan Kawasan Gor Samapta Kelurahan Kramat dilaksanakan berdasarkan Keputusan Walikota Magelang Nomor 143/10/112 Tahun 2006 Tanggal 12 April Tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan di Kota Magelang.
2. Bahwa Pengadaan Tanah untuk Pengembangan Kawasan Gor Samapta Kota Magelang Tahun Anggaran 2006 dan dilanjutkan Anggaran 2007 sesuai dengan Surat dari Kepala Badan Perencanaan Kota Magelang tanggal 12 Desember 2006 Nomor 248/03/ ND/310 perihal Pengadaan Tanah untuk Pengembangan Kawasan Gor Samapta dengan Pengajuan Anggaran dan Rencana untuk Penetapan Lokasi Kawasan Gor Samapta ± 150.000 m² (15 ha).
3. Bahwa Pengadaan Tanah untuk Pengembangan Kawasan Gor Samapta Tahun Anggaran 2006 pada Anggaran perubahan APBD Tahun 2006 sebagai berikut:
 - a. Alokasi Anggaran Tahun 2006 pada Anggaran perubahan APBD Tahun 2006 bahwa untuk Pengadaan Tanah Kawasan Gor Samapta sebanyak Rp. 15.063.045.000 dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Biaya Keseluruhan untuk Pengadaan Tanah Kawasan Gor Samapta Rp. 15.063.045,000,- .
 - 2) Target Luas Tanah yang dibebaskan $\pm 49.000 \text{ m}^2$
 - 3) Realisasi biaya Pengadaan Tanah dan biaya oprasional Rp. 11.228.619.185,-
 - 4) Realisasi Luas Pengadaan Tanah $\pm 39.566 \text{ m}^2$
 - 5) Sisa lebihnya anggaran Rp. 3.834.425.815,-
4. Bahwa Proses Pengadaan Tanah untuk Pengembangan Kawasan Gor Samapta kota Magelang berpedoman pada Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang Proses Pengadaannya diawali dengan penetapan lokasi dilanjutkan identifikasi lahan yang akan dibebaskan kemudian diadakan musyawarah antara pemilik tanah dengan panitia Pengadaan Tanah Pemerintah Kota Magelang.
5. Bahwa Pengadaan Tanah untuk Pengembangan Kawasan Gor Samapta tentang Ganti Rugi berpedoman nilai dasar dari tim independen yang beralamat Kantor Pelayanan PBB Magelang. Selanjutnya proses perhitungan pembayaran bagi pemilik tanah sudah bersertifikat Hak Milik dinilai 100% dan tanah yang masih petuk C dinilai 95% hal ini berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 Tahun 1994 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

6. Pengadaan Tanah untuk pengembangan Kawasan Gor Samapta belum seluruhnya terrealisasi pembebasannya dikarenakan masih ada kendala-kendala administrasi maupun kesepakatan-kesepakatan dengan pemilik tanah sehingga proses pembebasannya dilanjutkan Tahun Anggaran 2007 terdiri dari:

a. Tanah milik Sdr. Herman Santoso luas Keseluruhan $\pm 8.679 \text{ m}^2$ terdiri dari 6 (enam) bidang, sebagai berikut:

- 1) Bahwa 1 (satu) bidang Tanah a.n Herman Santoso (Hak Milik No. 1425 Kel. Kramat a.n Iwan Setiawan luas $\pm 642 \text{ m}^2$) telah terjadi kesepakatan pada Tahun 2006, dengan harga Rp. 310.000/ m^2 Total harga Rp.199.020.000,- untuk segera dicairkan mendahului Penetapan. Anggaran 2007 sedangkan 5 (lima) bidang yang lain luas keseluruhan $\pm 8.037 \text{ m}^2$ diproses Tahun 2007.
- 2) Diantara 6 (enam) bidang tersebut tanah milik Sdr. Herman Santoso terdapat sumber mata air.
- 3) Srd Herman Santoso minta sumber air tersebut diperhitungkan ganti rugina, jika tidak diganti harga tanah dikelompokkan pada kelompok II (dua) dengan nilai ganti rugi Rp. 290.000.-/ m^2 padahal tanah milik Sdr. Herman Santoso yang ada sumber airnya tersebut masuk pada kelompok III (tiga) dengan nilai ganti rugi Rp. 270.000. / m^2

- b. Tanah Milik Sdr. Herman Santoso luas $\pm 3.230 \text{ m}^2$ pemilik minta ganti rugi dengan harga Rp. 350.000,- / m^2 didalam pengelompokan bahwa tanah milik Sdr. Sunarto termasuk pada Kelompok I (satu) dengan nilai ganti rugi Rp. 310.000.- / m^2 sehingga tim sepakat tanah milik Sdr. Sunarto ditunda / dipending dan diusulkan pengadaannya tahun 2007.
- c. Tanah Milik Ny. Evi Riswanti luas dalam sertifikat $\pm 494 \text{ m}^2$ kenyataan dilapangan berdasarkan hasil ukur luasnya menjadi $\pm 608 \text{ m}^2$, karena sejak awal untuk pengadaan tanah panitia berpedoman pada luas yang tercantum di sertifikat, maka panitia terpaksa menunda karena belum ada kesepakatan.

Laporan Hasil Musyawarah Panitia Pengadaan Tanah untuk Pengembangan Kawasan Gor Samapta kota Magelang Tahun 2007 dengan warga pemilik tanah. Menindaklanjuti proses Pengadaan Tanah Kawasan Gor Samapta untuk Anggaran 2007, maka diadakan musyawarah Panitia Pengadaan Tanah dengan warga pemilik tanah, Pelaksanaan rapat pada hari rabu, tanggal 7 Maret 2007, jam : 09.00 WIB, tempat ruang Kerja Sekretaris Daerah dihadiri oleh :

1. Asisten Adm. Ekonomi, Keuangan dan kesra.
2. Kepala DPKKD Kota Magelang.
3. Kepala BAPEKG Magelang.
4. Kepala Kantor Pertanahan Kota Magelang.
5. Kepala Dinas Pertanian Kota Magelang.
6. Kepala DPU Kota Magelang.

7. Kepala Kantor BNEQUUM Kota Magelang

8. Kepala Bagian Hukum.
9. Kepala Bagian Umum.
10. Kepala Bagian Tata Pemerintahan.
11. Kepala Bid. Fisik Prasarana pada Bapeko.
12. Kepala Sub Bag. Pertanahan pada Bag. Tata Pemerintahan.
13. Kepala Sub Bag. Pemerintahan Kelurahan pada Bag. Tata Pemerintahan.
14. Kepala Seksi Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Magelang.
15. Sdr. Herman Santoso (Pemegang Kuasa Pemilik Tanah).

Rapat membahas tentang berkaitan dengan permohonan Sdr. Herman Santoso meminta nilai tambahan (harga) atas sumber mata air yang ada diatas tanah miliknya HM No. 1719 Kel. Kramat a.n Wasit luas $\pm 3.030 \text{ m}^2$, maka Pemerintah Kota Magelang telah membuat surat kepada Direktur PDAM Kota Magelang Nomor 545.214/93/111 tanggal 2 Pebruari 2007 Perihal Permohonan Penelitian Debit Air di kawasan Gor Samapta.

Menanggapi surat tersebut telah dilakukan penelitian oleh pihak PDAM yang dikuatkan dengan surat dari Direktur PDAM Nomor 690/369/34/2007 tanggal 14 Pebruari 2007 Perihal Survey dan Perhitungan Air dikawasan Gor Samapta dengan hasil bahwa debit air sangat kecil (0,002 lt/dt) atau 172,8 lt per hari, dengan demikian tidak memenuhi syarat untuk diberikan tambahan nilai harganya. berdasarkan kajian tersebut maka harga tanah kawasan Gor Samapta tetap pada

Berkaitan dengan keberatan Sdr. Evi Riswanti atas ukuran yang ditetapkan dalam penentuan besarnya ganti rugi, dapat disampaikan bahwa tim sepakat untuk penentu luas apabila terdapat perbedaan luas antara hasil ukur dan luas dalam sertifikat, jadi luas tanah tanah milik Sdr. Evi Riswanti adalah 494 m² (sesuai dengan HM) dan yang bersangkutan dalam rapat tidak hadir, mengirim pesan per telpon pada tanggal 7 Maret 2007 jam ± 08.55 menit lewat Subag TU Sekda Kota Magelang isi pesan bahwa tanahnya tidak dijual.

Berdasarkan hasil rekomendasi dari PDAM tersebut diatas bahwa, Sdr. Herman Santoso pada akhirnya menyampaikan dapat menerima harga yang disampaikan oleh Pemerintah Kota Magelang (Panitia Pengadaan Tanah) untuk tanah miliknya yaitu Rp. 270.000,- per meter persegi.

Kedua belah pihak sepakat bahwa berdasarkan hasil musyawarah segera menindaklanjuti proses administrasi realisasi pembayaran ganti rugi sesuai prosedur yang berlaku.

Berita Acara Nomor : 590/07/PPT.GOR/07/11 Tentang Musyawarah

Pembebasan Tanah Untuk Pengembangan Kawasan Gor Samapta Kota Magelang

Tahun 2007, Pada hari ini Rabu tanggal tujuh belas bulan maret tahun dua ribu

tujuh, pada jam Sembilan waktu Indonesia Bagian Barat bertempat di Ruang Kerja

Sekretaris Daerah kota Magelang, dalam rangka pengadaan tanah untuk

kepentingan pengembangan kawasan Gor Samapta Kota Magelang, kami masing

I. Nama : **Haji FAHRIYANTO**

Jabatan : **Walikota Magelang**

Alamat : **Jl. Jenderal Sarwo Edi Wibowo No.2 Magelang.**

bertindak untuk dan atas nama Pemerintah kota Magelang sebagai Pihak yang memerlukan tanah, selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA.**

II. Nama : **HERMAN SANTOSO**

Alamat : **Jl. Medang No. 76 Rt.01 Rw.04 Kel. Rejowinangun**

Utara

Selaku Kuasa pemilik tanah yang terletak di kelurahan Kramat Selatan Kecamatan Magelang Utara Kota Magelang yang kemudian disebut Kawasan Gor Samapta Kota Magelang sebagaimana tersebut dalam lampiran 1 Berita Acara ini, selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA.**

PIHAK PERTAMA dan **PIHAK KEDUA** telah mengadakan musyawarah dihadapan panitia pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan di kota Magelang yang dibentuk berdasarkan keputusan Walikota Magelang Nomor : 143/10/112 Tahun 2006 tanggal 12 April 2006 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan di kota Magelang, sebagai musyawarah lanjutan dari musyawarah kelima tanggal 15 Desember 2006, dengan hasil musyawarah sebagai berikut:

1. **PIHAK PERTAMA** menyampaikan bahwa untuk menindaklanjuti hasil

Santoso meminta nilai tambah (harga) atas sumber air yang ada diatas tanah miliknya HM No. 1719 a.n Wasit luas $\pm 3.030 \text{ m}^2$, maka **PIHAK PERTAMA** telah membuat surat kepada Direktur PDAM Kota Magelang Nomor 545.214/93/111 tanggal 2 Pebruari 2007 perihal permohonan penelitian Debit Air di kawasan Gor Samapta, dan telah dilakuka penelitian oleh pihak PDAM yang dikuatkan dengan surat dari Direktur PDAM Nomor 690/369/34/2007 tanggal 14 Pebruari 2007 Perihal Hasil Survey dan Perhitungan Air di Kawasan Gor Samapta, dengan hasil bahwa debit air sangat kecil (0,002 lt/dt) atau 172,8 lt perhari, dengan demikian tidak memenuhi syarat untuk diberikan tambahan nilai harganya. berdasarkan kajian tersebut maka harga tanah dikawasan Gor Samapta tetap pada harga sebelumnya, untuk tanah milik Sdr. Herman Santoso merupakan Kelompok III yaitu Rp. 270.000,- per meter persegi.

2. **PIHAK KEDUA** menyampaikan dapat menerima harga yang disampaikan oleh Pemerintah kota Magelang (Panitia Pengadaa Tanah) untuk tanah miliknya yaitu Rp. 270.000,- per meter persegi.
3. Kedua belah pihak sepakat bahwa berdasarka hasil musyawarah segera menindaklanjuti proses administrasi realisasi pembayaran ganti rugi dengan prosedur yang berlaku.

Kesimpulan Hasil Rapat Panitia Pengadaan Tanah untuk Pengembangan

musyawarah pengadaan tanah tanggal 19 juni 2007 hasil pelaksanaan rapat panitia pengadaan tanah membahas perihal tersebut diatas sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Rapat

Rapat koordinasi dilaksanakan pada tanggal 22 juni 2007 jam 09.30 WIB bertempat di Ruang Kerja Sekretaris Daerah Kota Magelang dengan dihadiri oleh:

- a. Sekretaris Daerah Kota Magelang selaku pimpinan rapat
- b. Asisten Administrasi Pemerintahan Sekda Kota Magelang
- c. Asisten Administrasi Ekonomi Keuangan dan Kesra Sekda Kota Magelang
- d. Kepala Badan Perencanaan Kota Magelang (diwakili)
- e. Kepala Dinas Pengelolaan Keuangan dan kekayaan Daerah (diwakili)
- f. Kepala Dinas Pertanian Kota Magelang (diwakili)
- g. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Magelang (diwakili)
- h. Kepala Kantor Pertanahan Kota Magelang
- i. Kepala Kantor Informasi dan Kehumasan Kota Magelang
- j. Kepala Bagian Umum Setda Kota Magelang (diwakili)
- k. Kepala Bagian Hukum Setda Kota Magelang
- l. Kepala Bagian Keuangan Setda Kota Magelang
- m. Kabid. Fispra pada Bapeko
- n. Kepala Bagian Pertanahan pada Bap. Tata Pemerintahan

p. Kepala Kelurahan Kramat Selatan

2. Hasil Rapat:

- a. Berdasarkan hasil penelitian tim penilai terhadap tanah-tanah lokasi Gor Samapta kota Magelang harga dasar Rp. 92.000,-/m²:
- b. Mengenai hasil ukuran tanah milik Sdr. Giri W.J pada saat ukur pertama 2.597 m², setelah dilakukan ukur ulang terjadi kelebihan menjadi 2.867 m² (selisih lebih ± 270 m²) karena letak patok pindah menyesuaikan sepadan sungai. Kantor Pertanahan Kota Magelang akan mengadakan rekontruksi ulang mengenai pengukuran tanah dimaksud;
- c. Untuk rencana menawar tanah yang akan dibeli pada musyawarah tanggal 19 juni 2007 Panitia sepakat kenaikan harga penawaran adalah 50% dari harga Panitia Penilai (50% x Rp. 92.000,-/m² = Rp. 138.000,-/m² dibulatkan menjadi Rp. 140.000,-/m²);
- d. Sesuai Anggaran yang tersedia dari APBD tahun Anggaran 2007 maka maksimal harga terakhir untuk HM dan Petuk adalah Rp. 250.000,- dengan ketentuan untuk HM dan Petuk dengan luas keseluruhan 11.364 m² (HM seluas 6.053 m² dan Petuk seluas 5.311 m²) sudah termasuk kelebihan luas tanah Sdr.Giri, yang didasarkan pada peraturan PMA No.1 Tahun 1994 pasal 17 bahwa pengadaan tanah untuk Simpul-simpul Ekonomi dan kawasan Gor Samapta yang tanahnya masih petuk C dinilai 95% dari harga total ganti rugi dan untuk Hak Milik dinilai

Berita Acara Pembayaran Pengadaan Tanah Untuk Pengembangan Kawasan Gor Samapta Kota Magelang Nomor: 590/43/PPT/111 Tanggal: 29 Desember 2006 Kepada Drs. DJUWAHIR Selaku Kepala Bagian Tata Pemerintahan Setda Kota Magelang selaku Pimpinan Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pengembangan Kawasan Gor Samapta Kota Magelang. Disebut Pihak Pertama dan SRI NADHIROH Selaku Pemilik tanah yang terletak di kelurahan kramat kecamatan Magelang Utara Kota Magelang Hak Milik Nomor 3795 Kelurahan Kramat atas nama SRI NADHIROH luas $\pm 1.956\text{m}^2$ selanjutnya disebut Pihak Kedua. Berdasarkan Berita Acara Nomor : 590/43/PPT/111 Tanggal: 29 Desember 2006 tentang musyawarah V Pembebasan Tanah untuk pengembangan Kawasan GorSamapta bahwa kedua belah pihak antara Pemerintah Kota Magelang dengan pemilik tanah atas nama Sdr.SRI NADHIROH sepakat tanahnya dilepas kepada Pemerintah Kota Magelang. Setelah dipenuhi syarat-syarat administrasi untuk pencairan dana oleh PIHAK KEDUA, dengan demikian PIHAK KEDUA berhak untuk menerima pembayaran sebesar Rp. 270.000,- x 1.956m^2 , sehingga total ganti rugi tanah tersebut sebesar Rp. 528.120.000,- (Lima Ratus Dua Puluh Delapan Juta Seratus Dua Puluh Ribu Rupiah).

Berdasarkan analisis diatas Pengadaan tanah terkait ganti rugi dilaksanakan secara langsung antara instansi pemerintah (panitia pengadaan tanah) yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dalam hal jumlah pemegang hak atas tanah dan pemilik tanah bangunan,

tanaman dan / atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, musyawarah dapat dilaksanakan dengan wakil yang ditunjuk diantara dan oleh mereka. Sesuai Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN No. 1 Tahun 1994 Pasal 16 Ayat (1) Poin a dan b, musyawarah untuk menentukan bentuk dan besarnya ganti-rugi dengan mempertimbangkan: Nilai tanah berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan NJOP Bumi dan Bangunan tahun terakhir untuk tanah yang bersangkutan. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah : lokasi tanah, jenis hak atas tanah, Status penguasaan tanah, Peruntukan tanah, Kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah, Prasarana yang tersedia, Fasilitas dan utilitas (kegunaan), Lingkungan, Lain-lain yang mempengaruhi harga tanah.

Sesuai Pasal 8 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, bahwa pengadaan tanah dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti-rugi. Dalam Pelaksanaan Musyawarah hal ganti-rugi dilakukan 5 kali musyawarah antara lain: Musyawarah I pada tanggal 17 Nopember 2006 di Aula Kantor Kecamatan Magelang Utara dengan materi penyampaian hasil inventarisasi tanah yang diperlukan oleh pemerintah kepada pemilik tanah, dan sebagian besar masih keberatan dan belum bisa menerima hasil inventarisasi. Musyawarah II pada tanggal 23 Nopember 2006 di Aula Kantor Kecamatan Magelang Utara dengan materi penyampaian hasil penilaian harga tanah

dari Tim Penilai Independen yaitu kelompok I Rp. 105.000,- kelompok II Rp. 76.000,- kelompok III Rp. 50.000,-, dan pemilik tanah menyatakan masih keberatan atas hasil penilaian tersebut. Musyawarah III pada tanggal 7 Desember 2006 di Aula Kantor Kecamatan Magelang Utara dengan hasil bahwa antara pihak pemilik tanah dengan pemerintah belum dapat tercapai kesepakatan mengenai besarnya ganti rugi dan kedua belah pihak sepakat untuk mempertimbangkan kembali hasil musyawarah. (pemerintah menawarkan harga kelompok I Rp. 170.000,- kelompok II Rp. 140.000,- kelompok III Rp. 1000.000,-). Musyawarah IV pada tanggal 11 Desember 2006 di Aula Kantor Kecamatan Magelang Utara dengan hasil pihak pemerintah belum dapat menerima penawaran harga dari pemilik tanah (kelompok I Rp.375.000,- kelompok II dan kelompok III Rp. 325.000), sepakat akan mengadakan musyawarah lanjutan. Musyawarah V pada tanggal 15 Desember 2006 di Aula Kantor Kecamatan Magelang Utara dengan hasil kesepakatan antara kedua belah pihak tentang besarnya ganti-rugi tanah (kelompok I Rp. 210.000,- kelompok II 200.000,- kelompok III Rp. 200.000,-).