

ABSTRAK

Pengadaan tanah adalah kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan proyek *underpass* banyak terjadi masalah terutama dalam penetapan besarnya ganti kerugian, pemberian ganti kerugian kepada pihak yang telah melepaskan tanah hanya dinilai berdasarkan nilai ganti kerugian materiil. Sedangkan para pihak yang telah melepaskan tanah tidak hanya mengalami kerugian secara materiil saja tetapi juga mengalami kerugian secara immateriil.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses penetapan besarnya ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan proyek *underpass* apakah telah sesuai dengan peraturan tentang ganti kerugian pengadaan tanah dan untuk mengetahui jenis dampak kerugian *immateriil* dalam pengadaan tanah bagi pembangunan proyek *underpass* di Jatingaleh Kota Semarang.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis, metode pengumpulan data primer dan data sekunder, serta analisis data yang digunakan adalah kualitatif. Teknik pengumpulan data primer dengan melakukan wawancara dengan narasumber yang berkompeten di Kantor Pertanahan Kota Semarang, Tim Penilai dan Penaksir Harga Kantor Jasa Penilai Publik Immanuel, dan pengusaha yang memiliki usaha di sekitar lokasi proyek *underpass* di Jatingaleh, Kota Semarang.

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa: 1) Proses penetapan besarnya ganti rugi dalam proyek *underpass* ini dimulai dengan tahap pembentukan dan penyusunan satuan tugas, sosialisasi, inventarisasi dan identifikasi, penilaian oleh tim penilai dan penaksir harga, musyawarah, dan pemberian ganti kerugian. Jumlah total ganti kerugian yang diberikan dalam proyek *underpass* ini mencapai Rp 11.914.392.950,- yang tercantum dalam Berita Acara Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 4827/BA.300/33.74/XII/2014; 2) Dampak kerugian *immateriil* akibat proyek *Underpass* menimbulkan dampak negatif yang dirasakan oleh para pengusaha di sekitar lokasi yaitu keuntungan pendapatan usaha mereka semuanya menurun, dan kurangnya peraturan terkait ganti kerugian immateriil di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Kesimpulan dari hasil penelitian ini bahwa terdapat ketidaksesuaian antara peraturan terkait ganti kerugian *immateriil* dengan pelaksanaan penetapan besarnya ganti kerugian sehingga para pengusaha tidak mendapatkan ganti kerugian *immateriil* sama sekali dari pemerintah, sehingga proses penetapan besarnya ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan proyek *underpass* kurang memenuhi rasa keadilan.

Kata kunci: *Pengadaan tanah, Proyek Underpass, Kerugian Immateriil*