PENYELESAIAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH WADUK EMBUNG LOHGUNG BERASAL DARI TANAH PENDUDUK DESA KANDANGMAS KECAMATAN DAWE KABUPATEN KUDUS

(Tinjauan Yuridis Tentang Pemberian Ganti Kerugian yang Belum Terselesaikan Setelah Berlakunya UU Nomor 2 Tahun 2012)

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas
dalam menyelesaikan Jenjang Strata 1 (S1) Ilmu Hukum
dengan Kekhususan HTN/HAN

Disusun Oleh :

JOHAN WAHYUDI

NIM. 2011 - 20 - 001

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MURIA KUDUS

2015

HALAMAN PENGESAHAN

PENYELESAIAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH WADUK EMBUNG LOHGUNG BERASAL DARI TANAH PENDUDUK DESA KANDANGMAS KECAMATAN DAWE KABUPATEN KUDUS

(Tinjauan Yuridis Tentang Pemberian Ganti Kerugian yang Belum Terselesaikan Setelah Berlakunya UU Nomor 2 Tahun 2012)

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas

dalam menyelesaikan Jenjang Strata 1 (S1) Ilmu Hukum

dengan Kekhususan HTN/HAN

Disusun Oleh :

JOHAN WAHYUDI

NIM. 2011 - 20 – 001

Disetujui,

Pembimbing I,	Pembimbing II,
SUBARKAH, SH.MHum	**ANGGIT WICAKSONO, SH.MH**

Mengetahui ,

Dekan Fakultas Hukum UMK

UNIVERSITAS MURIA KUDUS • FAKULTAS HUKUM •

DR. SUKRESNO, SH.MHum

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Johan Wahyudi

Nim : 2011 – 20 – 001

Alamat : Ds. Tenggeles RT.04/04, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus

Judul Skripsi :PENYELESAIAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH WADUK EMBUNG LOHGUNG BERASAL DARI TANAH PENDUDUK DESA KANDANGMAS KECAMATAN DAWE KABUPATEN KUDUS (Tinjauan Yuridis Tentang Pemberian Ganti Kerugian yang Belum Terselesaikan Setelah Berlakunya UU Nomor 2 Tahun 2012).

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing.
2. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena skripsi ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Muria Kudus.

Kudus, Februari 2015

Yang membuat pernyataan,

(JOHAN WAHYUDI)

HALAMAN PERSEMBAHAN

MOTTO

1. Allah tidak akan membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya (Q.S Al-Baqarah: 286).
2. Terimalah apa yang diberikan oleh Tuhan dengan keikhlasan dan kesabaran tanpa ada perasaan kesal dan kemarahan.
3. Ketabahan, kesabaran, keuletan, serta usaha dan doa merupakan kunci keberhasilan dalam meraih kesuksesan.

Ku persembahkan untuk :

1 Sang Pencipta Allah SWT

2 Kedua orangtuaku tercinta dan tersayang yang selalu memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.

3 Saudara-Saudaraku yang kucintai.

4 Calon istri tercinta.

5 Teman-teman Fakultas Hukum khususnya angkatan tahun 2011 semoga angkatan menjadi generasi perubahan bangsa yang lebih baik.

6 Almamaterku.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puja dan puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah menganugerahkan berkat, kesehatan dan kekuatan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul "PENYELESAIAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH WADUK EMBUNG LOHGUNG BERASAL DARI TANAH PENDUDUK DESA KANDANGMAS KECAMATAN DAWE KABUPATEN KUDUS (Tinjauan Yuridis Tentang Pemberian Ganti Kerugian yang Belum Terselesaikan Setelah Berlakunya UU Nomor 2 Tahun 2012)".

Skripsi ini disusun untuk melengkapi persyaratan dalam menyelesaikan pendidikan Program Strata Satu (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

Dalam proses perkuliahan hingga pada penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak menerima dukungan dari berbagai pihak, untuk itu melalui kesempatan ini perkenankanlah penulis mengucapkan rasa terima kasih dan penghargaan yang tidak terhingga kepada semua pihak yang telah mendukung penulis dalam studi selama ini. Teristimewa, ucapan terima kasih dan penghargaan ini penulis sampaikan secara khusus kepada, yang terhormat :

1. Bapak Dr. Suparnyo, SH. MS, selaku Rektor Universitas Muria Kudus.
2. Bapak Dr. Sukresno, SH. MHum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang telah memberikan bantuan dukungan secara moral maupun spiritual sampai terlesesaikannya skripsi ini.

3. Ibu Henny Susilowati, S.H.,MH selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang telah memberikan Dosen Pembimbing dalam penyusunan skripsi ini.
4. Bapak Kristiyanto, SH.,MH selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang telah menyetujui judul skripsi ini.
5. Bapak Ristamadji, SH.,MH, selaku Dosen Pembimbing I, yang telah membimbing sejak persiapan sampai akhir penulisan skripsi ini.
6. Bapak Anggit Wicaksono, SH.,MH. selaku Dosen Pembimbing II, yang telah membimbing sejak persiapan sampai akhir penulisan skripsi ini.
7. Semua Dosen dan Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang telah membantu penulis dalam menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
8. Bapak Sunaryo selaku Kabid Tata Ruang dan Pertanahan Dinas Ciptakaru Kabupaten Kudus yang telah memberikan informasi dalam penyusunan skripsi ini.
9. Ahmad Syafiq selaku Humas dan Hakim Konsinyasi Pengadilan Negeri Kudus yang telah memberikan informasi dalam penyusunan skripsi ini.
10. Bapak H.Sofyan selaku Kepala Desa Kandangemas yang telah memberikan informasi dalam penyusunan skripsi ini.
11. Padmi, Satini, Suhartini dan Hardjono warga Desa Kandangmas yang bersedia diminta keterangan dalam penyusunan skripsi ini.
12. Semua pihak yang telah bersedia membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini, baik moriil maupun materiil.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari sempurna, maka segala kritik dan saran yang positif, Penulis akan terima dengan senang hati.

Akhirnya, semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan para pembaca pada umumnya.

Kudus, Februari 2015

P e n u l i s

Johan Wahyudi

ABSTRAK SKRIPSI

Skripsi yang berjudul **"PENYELESAIAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH WADUK EMBUNG LOHGUNG BERASAL DARI TANAH PENDUDUK DESA KANDANGMAS KECAMATAN DAWE KABUPATEN KUDUS (Tinjauan Yuridis Tentang Pemberian Ganti Kerugian yang Belum Terselesaikan Setelah Berlakunya UU Nomor 2 Tahun 2012)"** secara umum bertujuan untuk mengetahui tentang proses pemberian ganti kerugian tanah milik penduduk Desa Kandangmas untuk pembangunan waduk Embung Lohgung, sebab-sebab pemberian ganti kerugian belum selesai sampai tahun 2014 dan implikasi yang ada terhadap penyelesaian pemberian ganti kerugian kepada pemilik tanah yang belum terselesaikan sampai tahun 2014

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Dalam hal teknik pengumpulan data, peneliti menggunakan data primer dan sekunder. Setelah data diperoleh, maka disusun secara sistematis dan dianalisis secara kualitatif sehingga diperoleh kejelasan mengenai permasalahan yang dibahas, kemudian disusun sebagai skripsi yang bersifat ilmiah.

Dari hasil penelitian dapat ditunjukkan bahwa dalam proses pemberian ganti kerugian tanah milik penduduk Desa Kandangmas untuk pembangunan Waduk Embung Lohgung telah dilaksanakan oleh tim panitia pengadaan tanah dari tahun 2011 sampai 1 Desember 2014 dengan menyelesaikan sebanyak 426 bidang tanah dari total 500 bidang tanah yang berada di lokasi Desa Kandangmas Kecamatan Dawe dan belum menyelesaikan pengadaan tanah sebanyak 74 bidang tanah warga Desa Kandangmas yang tidak menerima ganti rugi dan masih mempertahankan hak atas tanahnya. Selanjutnya, sebab-sebab pemberian ganti kerugian belum selesai sampai tahun 2014 dikarenakan warga masyarakat Desa Kandangemas masih mempertahankan tanahnya 56 bidang tanah karena ganti rugi tidak cocok, luas yang tidak cocok, tanah ganti tanah dan selisih ganti rugi. Lebih lanjut, implikasi yang ada terhadap penyelesaian pemberian ganti kerugian kepada pemilik tanah yang belum terselesaikan sampai tahun 2014 adalah dapat dilaksanakannya pembangunan waduk embung lohgung oleh Pemerintah Kabupaten Kudus dikarenakan 455 bidang tanah milik warga Desa Kandangmas dan 187 bidang tanah milik warga Desa Tanjung Rejo (melebihi 75%) dari total 699 bidang tanah telah menerima ganti rugi sesuai pasal 37 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum meskipun pemilik tanah atau yang berhak atas 46 bidang tanah di desa kandangmas mengajukan gugatan keberatan ganti rugi atas konsinyasi yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Kudus.

Kata Kunci : Pengadaan Tanah, Ganti Rugi, Pembangunan Waduk Embung Lohgung

DAFTAR ISI

Halaman

Halaman Judul i

Halaman Pengesahan ii

Pernyataan Bebas Plagiarisme iii

Halaman Persembahan iv

Kata Pengantar v

Abstrak Skripsi viii

Daftar Isi ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang 1

B. Perumusan Masalah 7

C. Tujuan Penelitian 7

D. Kegunaan Penelitian 7

E. Sistematika Penulisan 8

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum 10

1. Dasar Hukum 10

2. Pengertian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum 13

B. Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum 16

1. Cara Menurut Keppres Nomor 55 Tahun 1993 16

2. Cara Menurut Perpres Nomor 36 Tahun 2005 19

3. Cara Menurut Perpres Nomor 65 Tahun 2006 20

4. Cara Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 21

C. Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah 23

1. Pengertian dan Bentuk Ganti Rugi 23

2. Dasar Perhitungan Ganti Rugi 26

3. Pihak Yang Berhak Menerima Ganti Rugi 28

D. Pelepasan Hak Untuk Kepentingan Umum 30

E. Konsinyasi..... 33

1. Konsinyasi dalam KUHPerdata 33

2. Konsinyasi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum 34

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan..... 40

B. Spesifikasi Penelitian..... 41

C. Metode Penentuan Sampel 41

D. Metode Pengumpulan Data..... 42

E. Metode Pengolahan dan Penyajian Data 44

F. Metode Analisis Data 45

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Pemberian Ganti Kerugian Tanah Milik Penduduk Desa Kandangmas Untuk Pembangunan Waduk Embung Lohgung..... 46

B. Sebab-Sebab Pemberian Ganti Kerugian Belum Selesai Sampai Tahun 2014 56

C. Implikasi Yang Ada Terhadap Penyelesaian Pemberian Ganti Kerugian Kepada Pemilik Tanah Yang Belum Terselesaikan Sampai Tahun 2014..... 66

BAB V PENUTUP

A. Simpulan 75

B. Saran..... 76

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN