

**MODEL PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL
(PRAKTIK BAIK/BEST PRACTICE PEMBEBASAN TANAH UNTUK
JALAN TOL TRANS JAWA RUAS SOLO – MANTINGAN I DI
KABUPATEN KARANGANYAR)**



Kepada :
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS MURIA KUDUS
2018

Halaman Persetujuan Sesudah Tesis Diuji

TESIS

**MODEL PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL
(PRAKTIK BAIK/BEST PRACTICE PEMBEBASAN TANAH UNTUK
JALAN TOL TRANS JAWA RUAS SOLO – MANTINGAN I DI
KABUPATEN KARANGANYAR)**

Disusun oleh

ERWIN NUGROHO SUDDIN

2014-02-006

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal.....

Susunan Dewan Penguji

Pembimbing Utama

Dr. Suparnyo, S.H.,M.S

Anggota Dewan Penguji I

Dr. Hidayatullah, S.H.,M.Hum

Pembimbing Pendamping

Dr. Subarkah, S.H.,M.Hum

Anggota Dewan Penguji II

Dr. Sukresno, S.H.,M.Hum

Mengetahui

Kewia Program Magister Hukum
Universitas Muria Kudus



DR. HIDAYATULLAH, SH, MHum.

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ERWIN NUGROHO SUDDIN, S.H.

NIM : 201402006

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing.
2. Dalam Tesis 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 dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena tesis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Perguruan Tinggi ini.

Kudus

Yang membuat pernyataan

ERWIN NUGROHO SUDDIN, S.H.

KATA PENGANTAR

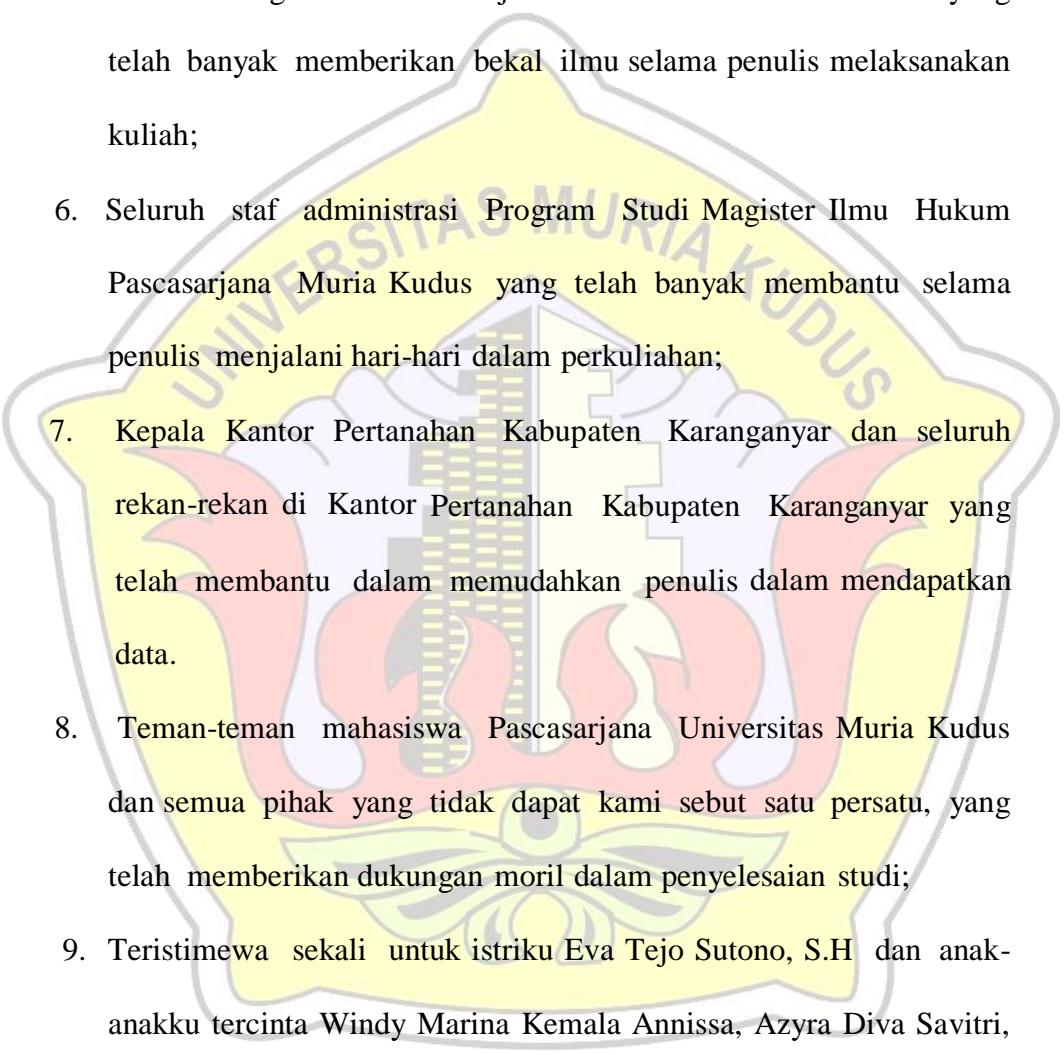
Alhamdulillah, Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkah, rahmat dan Karunia Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Tesis ini berjudul “ **MODEL PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL (PRAKTIK BAIK/BEST PRACTICE PEMBEBASAN TANAH UNTUK JALAN TOL TRANS JAWA RUAS SOLO – MANTINGAN I DI KABUPATEN KARANGANYAR)** ”

yang dimaksudkan untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk mencapai Derajat Megister Hukum pada Universitas Muria Kudus.

Saya menyadari bahwa tesis ini tanpa bantuan dan campur tangan dari berbagai pihak, sangatlah sulit saya menyelesaikan tesis ini.

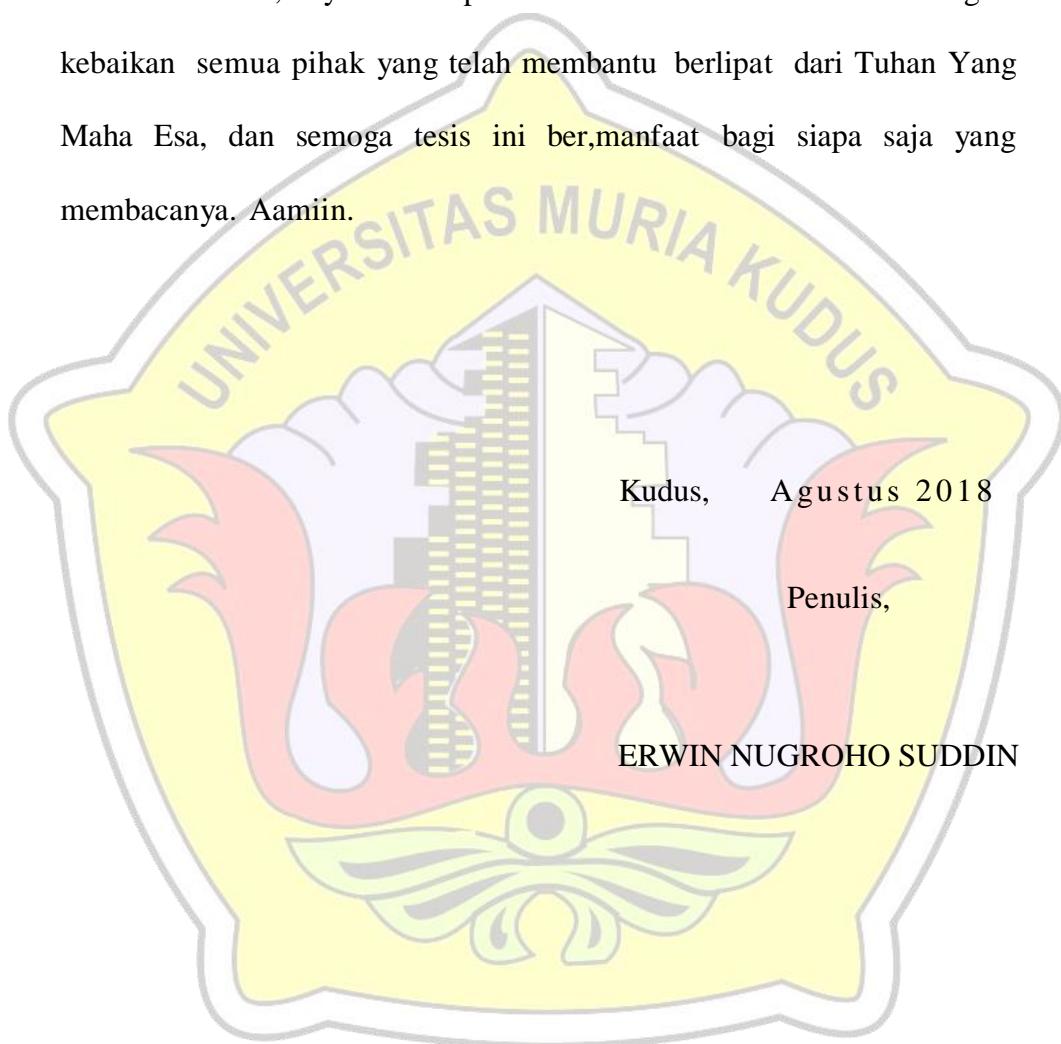
Pada kesempatan ini, sangat ingin menyampaikan dan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Dr. Suparnyo,S.H., M.S, selaku Rektor Universitas Muria Kudus dan juga selaku dosen pembimbing I yang telah meluangkan waktu untuk memberikan arahan, bimbingan dan motivasi dalam penyusunan tesis ini.
2. Dr. Hidayatullah, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Universitas Muria Kudus.
3. Dr. Sukresno, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

- 
4. Dr. Subarkah, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing II yang telah meluangkan waktu untuk memberikan arahan, bimbingan dan motivasi dalam penyusunan tesis ini.
 5. Bapak/Ibu para Dosen pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Muria Kudus yang telah banyak memberikan bekal ilmu selama penulis melaksanakan kuliah;
 6. Seluruh staf administrasi Program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Muria Kudus yang telah banyak membantu selama penulis menjalani hari-hari dalam perkuliahan;
 7. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar dan seluruh rekan-rekan di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar yang telah membantu dalam memudahkan penulis dalam mendapatkan data.
 8. Teman-teman mahasiswa Pascasarjana Universitas Muria Kudus dan semua pihak yang tidak dapat kami sebut satu persatu, yang telah memberikan dukungan moril dalam penyelesaian studi;
 9. Teristimewa sekali untuk istriku Eva Tejo Sutono, S.H dan anak-anakku tercinta Windy Marina Kemala Annissa, Azyra Diva Savitri, Prabanadya Yowanu Nugroho, Aura Putri Nugroho, Narita Maylatantri Nugroho karena cintamu tesis ini bisa terselesaikan, karena celotehanmu pula semakin membakar semangat untuk segera menyelesaikan tesis ini;

10. Ayah saya tercinta Dr. H. Alwi Suddin, S.H.,S.E.,M.M.
11. Tesis ini saya dedikasikan untuk almarhumah ibu saya Hj. Ernamawati Alwi, SH sebagai hadiah ulang tahun terindah bagi beliau.

Akhir kata, saya berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu berlipat dari Tuhan Yang Maha Esa, dan semoga tesis ini ber,manfaat bagi siapa saja yang membacanya. Aamiin.



ABSTRAK

Penelitian ini berjudul “**MODEL PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL (PRAKTIK BAIK / BEST PRACTICE PEMBEBASAN TANAH UNTUK JALAN TOL TRANS JAWA RUAS SOLO – MANTINGAN I DI KABUPATEN KARANGANYAR)** bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol ruas Solo-Mantingan I di Kabupaten Karanganyar. Permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan dalam bentuk pertanyaan penelitian yaitu : (1) Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol trans Jawa ruas Solo – Mantingan I di Kabupaten Karanganyar, (2) Faktor-faktor apa yang menyebabkan belum selesaiya ganti kerugian dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Trans Jawa ruas Solo-Mantingan I di Kabupaten Karanganyar, (3) Bagaimana upaya Pemerintah untuk menyelesaikan apabila tidak tercapai kata sepakat tentang besaran nilai ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif-kualitatif dengan pendekatan yuridis sosiologis. Alat pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, studi dokumen dan pengamatan/observasi.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah dan pemberian ganti rugi untuk pembangunan jalan tol Trans Jawa Ruas Solo Mantingan I di Kabupaten Karanganyar sudah sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007.

Simpulan dari peneliti menyebutkan bahwa, 1) pelaksanaan pengadaan tanah dan pemberian ganti rugi untuk pembangunan jalan tol Trans Jawa Ruas Solo Mantingan I di Kabupaten Karanganyar sudah sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, 2) Adapun faktor-faktor yang dihadapi antara lain jual-beli lahan secara bebas, proses waris tanpa balik nama, kepemilikan absentee, 3) Tidak adanya kesepakatan harga para pihak, upaya yang dilakukan panitia pengadaan tanah: melakukan musyawarah mufakat, mediasi, dan memberikan pemahaman mengenai fungsi sosial tanah.

Kata Kunci : Pengadaan Tanah, Tol Trans Jawa, Kepentingan Umum.

ABSTRACT

This study entitled "MODEL LAND ACQUISITION FOR TOLL ROAD DEVELOPMENT (PRACTICE BETTER / BEST PRACTICE OF LIBERATION OF LAND FOR TOLL ROAD TRANS JAVA segment SOLO - Mantingan I DISTRICT KARANGANYAR) aims to investigate the implementation of land acquisition for the construction of toll road Solo-Mantingan I in the District Karanganyar. Problems in this study can be formulated in the form of research questions are: (1) How is the implementation of land acquisition for the construction of trans Java highway segment Solo - Mantingan I in Karanganyar, (2) What are the factors that lead to the completion of restitution in the procurement process land for the construction of the Solo-Mantingan I Trans Java toll road in Karanganyar Regency, (3) How the Government attempts to resolve if no agreement is reached on the amount of compensation in land acquisition for development in the public interest.

This study uses descriptive-qualitative method with a sociological juridical approach. Data collection tools used are interviews, document studies and observations.

The results of this study indicate that the implementation of land acquisition and compensation for the construction of Trans Java toll road segment Solo Mantingan I in Karanganyar is in conformity with Peratura President Number 36 Year 2005 jo Presidential Decree No. 65 of 2006 and Regulation of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 3 of 2007.

The conclusions of the researchers said that, 1) the implementation of land acquisition and compensation for the construction of the Trans Java toll road segment Solo Mantingan I in Karanganyar is in conformity with Peratura President Number 36 Year 2005 jo Presidential Decree No. 65 of 2006, 2) The factor- factors faced by, among others, the sale of land freely, process inheritance without behind the name, ownership absentee, 3) the absence of a price agreement of the parties, the efforts of the land procurement committee: do consensus, mediation, and provide an understanding of the social function of land .

Keywords: Land Procurement, Trans Java Toll Road, Public Interest

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR BAGAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Metode Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
1. Hak Atas Tanah	13
2. Macam-Macam Hak Atas Tanah	19
3. Prosedur Pengadaan Tanah	23
4. Kepentingan Umum	29
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	31
1. Hasil Penelitian	31
A. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Karanganyar	31
B. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol di Wilayah Kabupaten Karanganyar	38

C. Faktor-Faktor Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Karanganyar dan Upaya Yang Dilakukan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Mengatasinya	61
D. Upaya Untuk Menyesuaikan Asas Kesepakatan Dengan Ketentuan Musyawarah Terhadap Ganti Rugi Apabila Tidak Tercapai Kata Sepakat Tentang Besaran Nilai Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	70
BAB IV PENUTUP	82
A. Simpulan	82
B. Saran	85

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

Hal

1. Tabel 1 Trase Jalan Tol yang Melintasi Kabupaten Karanganyar....37
2. Tabel 6. Kebutuhan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Mantingan I Wilayah Kabupaten Karanganyar 38
3. Tabel 7. Susunan Panitia Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Mantingan di Wilayah Kabupaten Karanganyar 45
4. Tabel 8. *Progress* Pengadaan Tanah untuk Pembangunan jalan Tol Solo-Mantingan 51
5. Tabel 9. Kebutuhan Tanah dirinci Berdasarkan Jenis Penggunaan Tanah

DAFTAR BAGAN

Bagan Prosedur Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Karanganyar 33

