

HALAMAN JUDUL

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH JALAN LINGKAR
PATI SELATAN DAN IMPLIKASINYA TERHADAP
PEMBERIAN GANTI KERUGIAN
(Studi Kasus Pengadaan Tanah di Desa Sidoharjo, Kecamatan Pati)**

Diajukan untuk melengkapi persyaratan dalam menyelesaikan Pendidikan S1
Program Studi Ilmu Hukum Ruang Lingkup HTN/HAN



Oleh :

ANGGIT MULYANI
NIM : 2010-20-031

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MURIA KUDUS
TAHUN 2014

HALAMAN PENGESAHAN

PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH JALAN LINGKAR
PATI SELATAN DAN IMPLIKASINYA TERHADAP
PEMBERIAN GANTI KERUGIAN
(Studi Pengadaan Tanah di Desa Sidoharjo, Kecamatan Pati)

SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi persyaratan dalam menyelesaikan Pendidikan S1
Program Studi Ilmu Hukum Ruang Lingkup Keperdataan

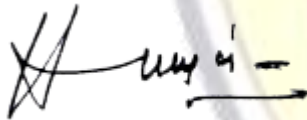
Oleh :

ANGGIT MULYANI
NIM : 2010-20-031

Kudus, Maret 2013

Menyetujui :

Dosen Pembimbing I



RISTAMADJI, SH, MH

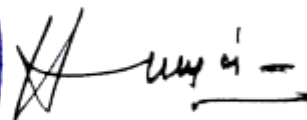
Dosen Pembimbing II



SUMONO, SH

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum UMK



RISTAMADJI, SH, MH

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini, Nama : ANGGIT MULYANI, NIM : 2010-20-031, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri dan didalam skripsi ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi/Lembaga Pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam skripsi ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam kutipan, catatan kaki dan dalam daftar pustaka.
2. Apabila pernyataan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 di atas ternyata tidak benar, saya bersedia bertanggung jawab sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Kudus, Maret 2014

Yang menyatakan,

ANGGIT MULYANI

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT, hanya dengan izin-Nya terlaksana segala macam kebajikan dan diraih segala kesuksesan. Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum yang berjudul : PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH JALAN LINGKAR PATI SELATAN DAN IMPLIKASINYA TERHADAP PEMBERIAN GANTI KERUGIAN (Studi Pengadaan Tanah di Desa Sidoharjo, Kecamatan Pati).

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi tugas-tugas dan melengkapi syarat-syarat untuk menyelesaikan program Strata 1 pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas hukum Universitas Muria Kudus.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis banyak memperoleh bantuan, dorongan serta petunjuk-petunjuk dari berbagai pihak yang sangat membantu dan berharga. Maka pada kesempatan kali ini pula penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. dr. Sarjadi, Sp.PA. selaku Rektor Universitas Muria Kudus.
2. Bapak Ristamadji, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus dan Pembimbing I.
3. Bapak Sumono, S.H. selaku Pembimbing II.
4. Bapak Dr. Sukresno, S.H.,M.Hum selaku reviewer proposal dan penguji.
5. Bapak Suyoto, S.H.,M.H. selaku reviewer proposal dan penguji.
6. Seluruh Dosen Pengampu yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis selama aktif menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
7. Segenap karyawan Sekretariat Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
8. Ibu Krisnawati, S.H.,M.H. selaku Pejabat di Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Pati.
9. Bapak Ir. Suharyono, MM selaku Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Pati.

10. Bapak Puji Istianto, S.Sos, Msi selaku Kabag Pemerintahan Umum Kabupaten Pati.
11. Mama dan Papa Tercinta yang selalu memberikan doa, bantuan dan dorongan kepada penulis untuk dapat meraih cita-cita penulis. Tidak ada orang tua sebaik Mama Papa dalam memberikan bimbingan dan doanya.
12. Kepada Suami dan Anak tercinta yang selalu memotivasi semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan skripsi ini..
13. Sahabat-sahabatku, yang telah banyak memberikan dukungan dan semangat kepada penulis, semoga kelulusan ini bukan akhir dari persahabatan kita.
14. Seluruh teman-teman satu perjuangan angkatan 2010.
15. Serta semua pihak yang telah banyak membantu penulis dalam penyusunan penulisan hukum ini.

Atas segala bantuan dan dukungan yang telah diberikan, semoga Allah SWT menggantikannya dengan kebaikan-kebaikan yang berlipat ganda.

Penulis menyadari bahwa tiada yang sempurna di dunia ini dan begitu pula dalam penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu penulis sangat berbesar hati dan dengan kerendahan hati apabila ada kritik dan saran yang dapat menyempurnakan skripsi ini menjadi sebuah karya yang lebih baik.

Harapan penulis, skripsi ini dapat memberikan manfaat khususnya bagi penulis, perkembangan terhadap ilmu hukum dan masyarakat pada umumnya.

Semarang, Maret 2014

Penulis

ANGGIT MULYANI

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

- ❖ Hal terpenting dalam hidup ini adalah jangan pernah berhenti untuk bertanya dan terus bertanya. (Albert Einstein)



DAFTAR ISI

	Hal.
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK SKRIPSI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Sistematika Penulisan	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	10
1. Pengertian Pengadaan Tanah	10
2. Pengertian Kepentingan Umum	11
3. Tahapan Pengadaan Tanah	12
B. Objek Pengadaan Tanah dan Pengambilalihan Hak Atas Tanah ..	17
1. Objek Pengadaan Tanah	17
2. Pengambilalihan Hak Atas Tanah	19
C. Panitia Pengadaan Tanah (P2T)	20

1.	Pembentukan dan Tugas Panitia Pengadaan Tanah.....	20
2.	Musyawarah.....	22
D.	Asas-asas Pengadaan Tanah	23
E.	Ganti Rugi.....	26
1.	Istilah Ganti Rugi	26
2.	Bentuk dan Dasar Penghitungan Ganti Rugi	27
F.	Konsinyasi di Pengadilan Negeri.....	30
BAB III	METODE PENELITIAN	
A.	Metode Pendekatan	36
B.	Spesifikasi Penelitian	36
C.	Metode Penentuan Sampel	37
D.	Metode Pengumpulan Data	39
E.	Metode Pengolahan dan Penyajian data	42
F.	Metode Analisis Data	42
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A.	Pengadaan Tanah Jalan Lingkar Pati Selatan di Wilayah Desa Sidoharjo Kecamatan Pati.....	44
1.	Perencanaan	44
2.	Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah	51
3.	Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Lingkar Pati Selatan Oleh Panitia	54
B.	Implikasi Pemberian Ganti Kerugian Kepada Pemilik Tanah	60
1.	Proses Musyawarah Penetapan Besarnya Ganti Kerugian	60
2.	Penetapan Besarnya Ganti Kerugian	62

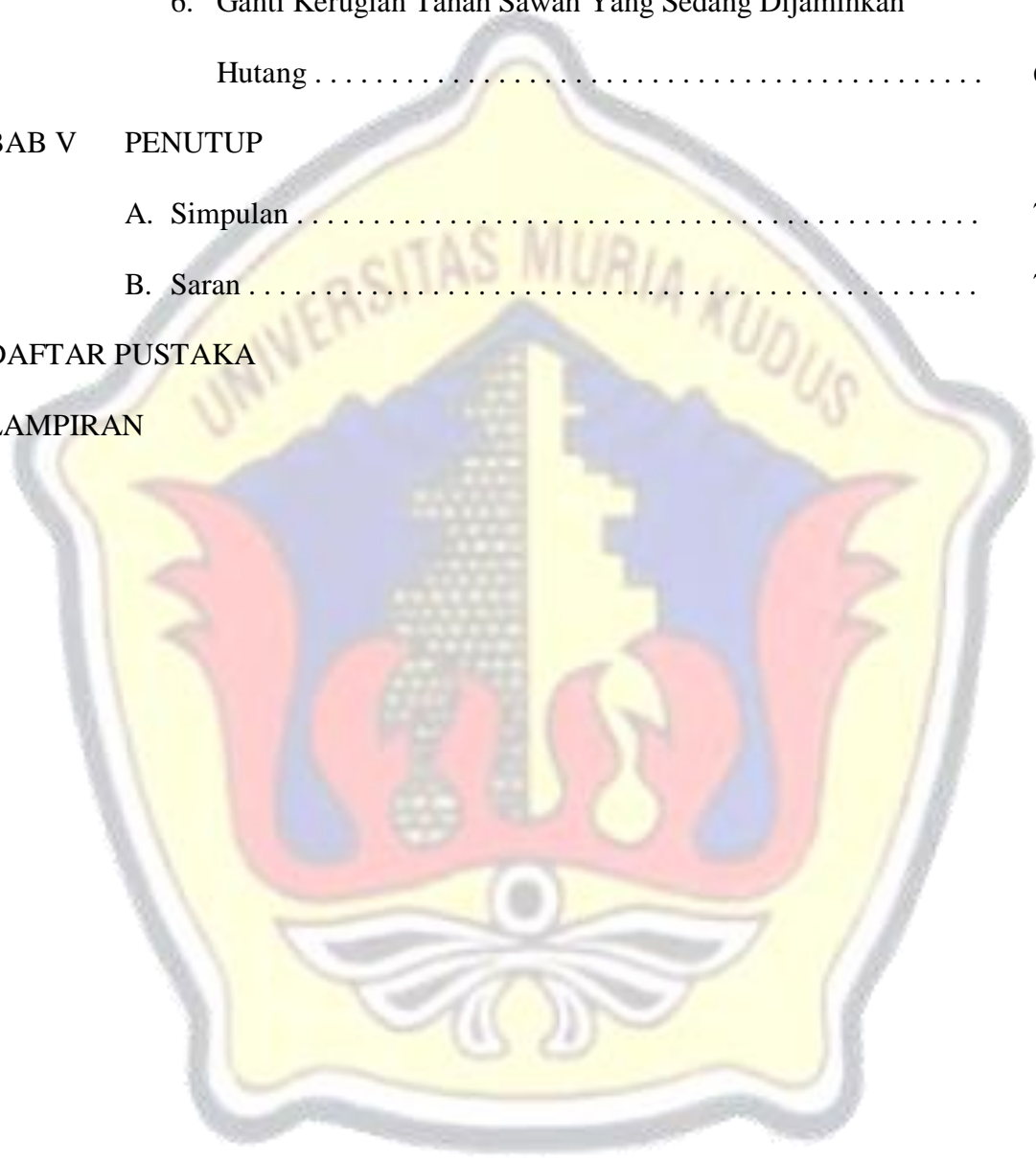
3. Ganti Kerugian Bagi Tanah Yang Disewakan.	66
4. Ganti Kerugian Bagi Tanah Sawah Yang Disengketakan	67
5. Ganti Kerugian Tanah Sawah Yang Yang Salah Satu Pemiliknya Tidak Diketahui Tempat Tinggalnya.	67
6. Ganti Kerugian Tanah Sawah Yang Sedang Dijaminkan Hutang	68

BAB V PENUTUP

A. Simpulan	74
B. Saran	75

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



ABSTRAKSI

Penelitian dalam skripsi ini berjudul “PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH JALAN LINGKAR PATI SELATAN DAN IMPLIKASINYA TERHADAP PEMBERIAN GANTI KERUGIAN” (Studi Pengadaan Tanah di Desa Sidoharjo, Kecamatan Pati), bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah dan implikasi pemberian ganti kerugian di Desa Sidoharjo.

Metode pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Kedua data tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif guna menjawab permasalahan penelitian.

Hasil penelitian diperoleh bahwa proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk Jalan Lingkar Pati Selatan pada prinsipnya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perencanaannya sesuai dengan RPJMD Kabupaten Pati 2002-2006 dan RDTR, telah mendapat Ijin Penetapan Lokasi dengan SK Bupati No. Nomor 590/173/2005. Panitia Pengadaan Tanah dan Tim Penilai Harga Tanah dibentuk berdasarkan SK Bupati No. 590/1168/2005. Panitia dan tim penilai telah bekerja sesuai dengan tugasnya sebagaimana diatur dalam Perpres No. 36 Tahun 2005. Ada ketidaksesuaian dalam kepanitiaan, yaitu tidak memasukkan unsur dari Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Pati dalam Panitia Pengadaan Tanah tetapi dalam Tim Penilai Harga Tanah. Tim penilai harga tanah hanya mendasarkan pada NJOP. Tanah yang diperlukan dari 14 pemilik, seluas 9.575 M² dengan lebar jalan 32 M dan panjang jalan 12.525 M, terdiri dari tanah sawah bengkok perangkat, milik warga dan tanah pengairan desa. Ganti kerugian telah diberikan kepada yang berhak berdasarkan SK Kepala Dinas Pertanahan Kabupaten Pati No. 590/195/2005 dengan total nilai ganti kerugian Rp 314.096.100,- semuanya bersumber APBD Kabupaten Pati Tahun 2005. Implikasi pemberian ganti kerugian, bahwa proses penetapan besarnya ganti kerugian tidak dimusyawarahkan langsung dengan pemilik tanah tetapi dengan Kepala Desa yang tidak dikuasakan oleh pemilik tanah. Besaran ganti kerugian untuk tanah tidak memperhatikan kelas tanah, surat tanah, dan ada perbedaan penghitungan besaran ganti kerugian tanaman antara perangkat dan warga. Implikasi lainnya adalah mengenai tanah yang disengketakan, disewakan, dan pemilikan bersama warisan yang satu ahli warisnya tidak diketahui tempat tinggalnya, dapat diselesaikan dengan musyawarah dengan fasilitasi Kepala Desa. Mengenai tanahnya yang dijamin hutang, oihak kreditor (BRI Unit Pati Kota) tidak keberatan karena tanah hanya berkurang 10 M², juga jika terjadi wanprestasi dan dilelang harga tanah jaminan meningkat tinggi karena letaknya menjadi di tepi jalan lingkar.

Saran Kepada Pemerintah Kabupaten Pati, agar susunan Panitia Pengadaan Tanah sesuai dengan Perpres No. 36 Tahun 2005 jo. Perpres No. 65 Tahun 2006. Dan jika melaksanakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum lagi, kepanitiaan disesuaikan dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012. Kepada Penilai Harga Tanah, dalam penetapan harga tanah agar melakukan riset harga pasar tanah untuk dibandingkan dengan NJOP, dipilih mana yang lebih menguntungkan pemilik tanah. Kepada Kepala Desa, jika mewakili pemilik tanah agar dengan surat kuasa tertulis.

Kata kunci : pengadaan tanah, kepentingan umum, jalan lingkar.