

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

**PROGRAM STRATA SATU ILMU HUKUM
SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM (STIH) “IBLAM”
JAKARTA**

AHMAD JUMA’ADI

Judul :

**GANTI RUGI HAK ATASTANAH MENURUT Undang-Undang NO. 2
TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Studi Kasus
Pembangunan Proyek Jalan Tol Semarang-Solo)**

Secara substansi telah disetujui dan dinyatakan siap untuk
diujikan/dipertahankan

Jakarta,.....2017

Hj. Warsifah, SH., MH..

LEMBAR PERTANGGUG JAWABAN MATERI

**PROGRAM STRATA SATU ILMU HUKUM
SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM (STIH) “IBLAM”
JAKARTA**

Bahwa isi / materi Skripsi yang berjudul :

**GANTI RUGI HAK ATASTANAH MENURUT Undang-Undang NO. 2
TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Studi Kasus
Pembangunan Proyek Jalan Tol Semarang-Solo)**

Seluruhnya merupakan tanggungjawab ilmiah

dan tanggungjawab moral penulis

Jakarta,2017

Materai

Ahmad Juma'adi

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, Karena rahmat dan karunianya sehingga penyusunan Skripsi ini, dapat terselesaikan tepat pada waktunya, yang skripsi tersebut berjudul **GANTI RUGI HAK ATASTANAH MENURUT Undang-Undang NO. 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Studi Kasus Pembangunan Proyek Jalan Tol Semarang-Solo)**. Skripsi ini dimaksudkan sebagai suatu sayarat yang harus dipenuhi untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Sekolah Tinggi Ilmu Hukum **“IBLAM”**.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam rangka penyusunan Skripsi ini banyak pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah memberikan masukan, dorongan, motivasi dan doa kepada penulis demi kelancaran karya ilmiah ini. Oleh karena itu dalam lembar yang terbatas ini penulis mengucapkan terima kasih yang tulus dan penghargaan setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Dr. Adi Sujatno, SH., MH. Selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Hukum **“IBLAM”**.
2. Bapak Dr. Edy Susanto, SH., MH., MM. Selaku Ketua Yayasan LPIHM Sekolah Tinggi Ilmu Hukum **“IBLAM”**.

3. Ibu Wasrifah, SH., MH. Selaku Pembimbing yang telah banyak memberikan arahan kepada penulis dalam rangka penyelesaian Skripsi ini.
4. Segenap Dosen Sekolah Tinggi Ilmu Hukum “IBLAM” yang tidak sempat penulis sebutkan satu persatu, telah memberikan ilmunya selama menempuh kuliah.
5. Segenap Staf Administrasi dan Staf Akademik Sekolah Tinggi Ilmu Hukum “IBLAM”.
6. Terima Kasih Kepada Istri dan anaku tercinta yang selama ini sudah mendukung, mendorong serta berdoa kepada tuhan agar penulis dapat menyelesaikan skripsi ini
7. Tak Lupa pula ucapan terima kasih kepada teman-teman yang sudah memberikan dorongan dan dukungan bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi.

Akhirnya penulis berharap kiranya skripsi ini bermanfaat bagi para pembaca dan menjadi salah satu sumber informasi atau inspirasi untuk melakukan kajian dan penelitian lebih lanjut mengenai berbagai hal. Tentu saja tulisan ini jauh dari kesempurnaan, karena penulis sangat mengharap adanya kritik dan saran dari para pembaca

Jakarta,.....2017

Penulis

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI | ii |
| LEMBAR PERTANGGUNGJAWABAN MATERI | iii |
| KATA PENGANTAR | iv |
| DAFTAR ISI | vi |
| ABSTRAK..... | viii |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 4 |
| C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian Hukum..... | 5 |
| D. Kerangka Teori | 6 |
| E. Metode Penelitian | 10 |
| F. Sistematika penulisan | 13 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | |
| A. Pengertian Tanah untuk Kepentingan Umum..... | 15 |
| a. Tujuan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum ... | 20 |
| b. Asas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum | 22 |
| B. Konsep Kepentingan Umum | 27 |
| a. Istilah Kepentingan Umum..... | 27 |
| b. Peraturan Terkait Kepentingan Umum..... | 31 |
| C. Kewenangan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum | 34 |
| D. Konsep Ganti rugi | 38 |
| BAB III GAMBARAN UMUM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL SEMARANG SOLO | |
| A. Persetujuan Penetapan Lokasi | 41 |
| B. Pembentukan panitia pengadaan tanah | 44 |
| C. Pembentukan lembaga independen..... | 47 |
| D. Pelaksanaan pengadaan tanah..... | 49 |

| | |
|--|----|
| A. Mekanisme pemberian ganti rugi | 52 |
| a. Sosialisasi/ penyuluhan | 52 |
| b. Pematokan ROW | 53 |
| c. Pengukuran Ricikan..... | 54 |
| d. Infentarisasi Tanaman dan Bangunan | 55 |
| e. Musyawarah Harga dan pemberian Ganti Rugi | 56 |

BAB IV HASIL PEMBAHASAN

| | |
|--|----|
| A. Penyebab Belum terselesainya Pemberian Ganti Rugi | 62 |
| B. Hambatan dalam penetapan besarnya ganti kerugian | 65 |

BAB V PENUTUP

| | |
|---------------------|----|
| A. Kesimpulan | 68 |
| B. Saran | 69 |

| | |
|----------------------------|-----------|
| DAFTAR PUSTAKA..... | 71 |
|----------------------------|-----------|

**GANTI RUGI HAK ATASTANAH MENURUT Undang-Undang NO. 2
TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Studi Kasus
Pembangunan Proyek Jalan Tol Semarang-Solo)**

***Kata Kunci: Pemberian Ganti Kerugian, Pengadaan Tanah,
Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo***

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan gambaran tentang pemberian ganti kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk pembangunan JalanTol Semarang-Solo. Metode Pendekatan yang digunakan dalam penyusunan Skripsi ini adalah pendekatan yuridis empiris. Penelitian ini adalah Deskriptif Analitis. Pengumpulan data melalui data primer dan data sekunder. Metode analisi yang dipakai adalah kualitatif dan penyajian datanya dalam bentuk laporan tertulis secara ilmiah. Pokok masalah pembayaran ganti rugi sesuai dengan Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dari hasil penelitian yang didapat menunjukkan bahwa permasalahan yang menghambat dalam pelaksanaan pemberian ganti kerugian untuk pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Solo ini adalah masalah penentuan nilai ganti kerugian. Proses Pengadaan tanah ini didahului dengan Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo oleh Gubernur Jawa Tengah melalui Surat Keputusan No 620/13/2005, kemudian Surat Keputusan Walikota Semarang No 593.05/241 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Kota Semarang. Tahap-tahap hingga pemberian ganti kerugian adalah Sosialisasi, Pematokan ROW, Pengukuran Ricikan, Inventarisasi bangunan dan tanaman, Pengumuman hasil ukur, Musyawarah Harga, Pembayaran ganti rugi, Pelepasan Hak dan Sertifikasi. Faktor penyebab belum selesainya pemberian ganti kerugian ini adalah karena banyak warga yang menganggap bahwa ganti kerugian yang ditawarkan kepada mereka dinilai terlalu rendah, selain itu juga banyak warga yang meminta pengukuran ulang. Selain dari warga faktor penyebab lainnya adalah karena adanya tanah milik Perhutani yang terkena pengadaan tanah yang memerlukan waktu untuk mengurus ijin dan adanya Kantor Kelurahan dan Balai Kelurahan yang terkena pengadaan tanah juga yang memerlukan waktu untuk mencari tempat pengganti dan karena Kantor kelurahan tersebut merupakan asset Pemerintah Kota maka perlu pemberitahuan dan pembicaraan dengan DPRD. Proses pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo ini sesuai dengan Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007.