

**PELAKSANAAN GANTI RUGI PEMBEBASAN TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL BERDASARKAN
PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 JO
PERATURAN PRESIDEN NOMOR 65 TAHUN 2006 TENTANG
PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

**(Studi Kasus : Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo Sesi II
Ungaran-Bawen di Desa Lemahireng, Bawen)**

SKRIPSI

Diajukan guna memenuhi salah satu syarat untuk
memperoleh gelar Sarjana Strata I
dalam bidang Ilmu Hukum



Disusun oleh :

Nama : Artika Mayasari

NIM : 10.20.0004

**FAKULTAS HUKUM DAN KOMUNIKASI
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA
SEMARANG**

2014

LEMBAR PERSETUJUAN

**PELAKSANAAN GANTI RUGI PEMBEBASAN TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL BERDASARKAN
PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 JO
PERATURAN PRESIDEN NOMOR 65 TAHUN 2006 TENTANG
PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

(Studi Kasus : **Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo Sesi II
Ungaran-Bawen di Desa Lemahireng, Bawen**)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan
Program Strata 1 (S1) pada Fakultas Hukum
Universitas Katolik Soegijapranata

Disusun oleh:

Artika Mayasari 10.20.0004

Semarang, 2014

Disetujui oleh:

Dosen Pembimbing Skripsi

(Hotmauli Sidabalok S.H., C.N.,M.Hum)

**FAKULTAS HUKUM DAN KOMUNIKASI
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA
SEMARANG**

2014

PENGESAHAN

Skripsi disusun oleh :

Nama : Artika Mayasari

NIM : 10.20.0004

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal :

Dosen Penguji :

1. Hotmauli Sidabalok S.H., C.N., M.Hum (.....)
2. V. Hadiyono, S.H., M.Hum (.....)
3. Dr. Endang Wahyati, S.H., M.H (.....)

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
untuk memperoleh gelar Sarjana Strata I Ilmu Hukum

Pada tanggal :

B. Danang Setianto., S.H., L.L.M., MIL

Dekan Fakultas Hukum dan Komunikasi

Universitas Katolik Soegijapranata

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Jika kamu dapat memimpikannya, kamu harus dapat melakukannya”

- Walt Disney -

“Sebaik-baiknya manusia adalah yang berguna bagi saudaranya dan orang lain”

PERSEMBAHAN

- Kepada Tuhan Yesus Kristus yang selalu memberikan rahmatnya kepadaku untuk tetap berjuang dalam keadaan apapun;
- Untuk keluargaku tercinta yaitu Papa, Mama, dan adikku Arbiyan yang selalu mendukung dan memotivasi aku untuk menjadi pribadi yang baik dan rendah hati;
- Untuk Unika Soegijapranata khususnya Fakultas Hukum, PRM, dan ATGW 2012 tempat dimana aku diberi kesempatan untuk belajar menjadi lebih baik dan mengembangkan potensi didalam diri.
- Untuk teman-teman terbaikku yang selalu mendorongku dan memberikan semangatnya.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus yang telah memberikan rahmat-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ PELAKSANAAN GANTI RUGI PEMBEBASAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL BERDASARKAN PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 JO 65 TAHUN 2006 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Studi Kasus : Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo Sesi II Ungaran-Bawen di Desa Lemahireng, Bawen) “. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat terselesaikannya program sarjana strata satu (S1) Fakultas Hukum dan Komunikasi Unika Soegijapranata.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis ingin memaparkan mengenai pelaksanaan ganti rugi pembebasan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Solo berdasarkan Peraturan Presiden nomor 36 tahun 2005 jo 65 tahun 2006, agar penulisan ini tidak terlihat bias maka penulis melakukan studi kasus pada pembangunan jalan tol Semarang-Solo sesi II Ungaran-Bawen di desa Lemahireng, Bawen. Alasan mengapa penulis melakukan studi kasus, diharapkan pembaca dapat memahami dan mengerti bagaimana pelaksanaan pembangunan jalan tol ini dapat terlaksana, mengingat masih sering dijumpai permasalahan ganti rugi dalam proses pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah.

Sehubungan penyusunan skripsi ini, penulis menyadari masih banyak keterbatasan kemampuan, pengetahuan dan pengalaman didalam penulisan skripsi ini. Banyak pihak telah turut membantu sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Untuk itu tak lupa penulis ingin menyampaikan terimakasih kepada:

1. Keluarga yang aku kasihi dan cintai, Papa, Mama, dan adikku Arbiyan yang tak henti-hentinya selalu mendampingi dan memberi semangat untuk dapat menyelesaikan skripsi dengan tepat waktu. Terima kasih dan aku selalu sayang kalian.

2. Kepada Prof. Y. Budi Widianarko, M.Sc., selaku Rektor Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.
3. Kepada Bapak Val. Suroto, S.H., M.Hum, yang menjadi dosen waliku dan tak henti-hentinya memotivasi agar penulisan skripsi ini dapat berjalan dengan baik.
4. Ibu Hotmauli Sidabalok, S.H., C.N., M.Hum, yang bersedia mengoreksi dan membimbing. Terima kasih karena ibu selalu sabar dan baik kepada saya.
5. Kepada Bapak V. Hadiono, S.H., M.Hum dan Ibu Dr. Endang Wahyati, S.H., M.H yang telah bersedia memberikan masukan yang sangat berarti bagi penulisan skripsi ku ini.
6. Keluarga besar *Awaken The Giant Within*, Periode 2012-2013, terima kasih atas kekeluargaan dan ketangguhan selama ini. Walaupun moment-moment kebersamaan kita hanya sebentar namun sangat berkesan untukku dan banyak pengalaman yang aku pelajari bersama dengan keluarga ATGW, terlebih untuk : Ryan Afriyanto S.E, Arif Budiarto S.E, Michele Angelina S.E, Sonny, Vonny, dan semua yang telah mendukungku, terima kasih.
7. Keluarga Besar *Rekrutmen Penerimaan Mahasiswa*, Bu Lenny, Pak robby, Mbak Mega, Mbak Alam, Bu Chatherine dan terlebih untuk Pak Agus yang senantiasa memberikan masukan dan nasehat positif untuk ku, sehingga walaupun disaat sulit sekalipun aku mampu untuk bangkit lagi.
8. Untuk teman-temanku Fakultas Hukum, Ruth Meishela Anastasia S.H, Ayuk Dwi P, Selha Ayu S, Lelyta Budiarto, Feyrira, Nicholas Chandra, Yohannes Endra, Remigius Nikolas Wijaya. Terima kasih atas kebersamaan yang indah selama 4 tahun ini. I love you guys!
9. Bapak Vega Lazuardi selaku Kepala Sub Bagian Pertanahan di Kantor Pemerintah Kabupaten Semarang. Terima kasih karena telah mendukung dan memberikan data-data yang dibutuhkan dalam penulisan skripsi ini.
10. Bapak Karlan, Bapak Juwarno, Bapak Kustam, Ibu Dremi, Bapak Juwandi, Bapak Wuryadi, Bapak Pangki Widodo, Ibu Mutiah, Bapak Sahri, dan Bapak Kuswadi, selaku perwakilan warga di Desa Lemahireng yang tanahnya terkena

proyek pembangunan jalan tol. Terima kasih karena bersedia menjadi narasumber untuk penulis dalam penulisan skripsi ini.

11. Bapak Yamin selaku Kepala bagian pengaduan di Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang. Terima kasih karena telah membantu dalam pengumpulan data yang dibutuhkan dalam penulisan skripsi ini.

Dan untuk semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, saya ucapkan terima kasih atas semangat dan motivasi yang diberikan untuk saya. Akhir kata saya mohon maaf sebesar-besarnya apabila ada kesalahan didalam penulisan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat berguna.



DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan.....	ii
Halaman Pengesahan	iii
Halaman Motto dan Persembahan.....	iv
Kata Pengantar.....	v
Daftar Isi.....	viii
Abstraksi	xi

BAB I Pendahuluan

A. Latar Belakang Permasalahan.....	1
B. Pembatasan Masalah.....	7
C. Perumusan Masalah.....	8
D. Tujuan Penelitian.....	9
E. Manfaat Penelitian.....	9
F. Metode Penelitian.....	11
G. Sistematika Penulisan.....	23

BAB II Tinjauan Pustaka

A. Konsep dasar pemikiran pertanahan dan hak penguasaan negara terhadap pertanahan yang ada di Indonesia.....	26
A.1 Hak menguasai negara terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan Umum.....	28
A.2 Klasifikasi Kepentingan Umum.....	32
B. Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	37

B.1 Pengertian Pengadaan Tanah.....	38
B.2 Asas-asas Pengadaan Tanah.....	40
B.3 Cara Perolehan Tanah.....	41
B.4 Klasifikasi Perolehan Tanah.....	42
B.5 Pembebasan Tanah.....	43
B.6 Pencabutan Hak Atas Tanah.....	44
B.7 Proses Pemberian Ganti Kerugian.....	45

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Gambaran Umum.....	49
1 Kondisi Geografi	49
2 Kondisi Demografi.....	50
A. Ketentuan hukum tentang ganti rugi untuk pembangunan jalan tol berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.....	50
B. Proses pembebasan tanah di Lemahireng yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Semarang.....	64
C. Masalah yang muncul dalam pembebasan tanah terkait pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Solo Sesi II di Lemahireng..	90
D. Upaya penyelesaian masalah pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Solo Sesi II di Lemahireng.	112

BAB IV Penutup

A. Kesimpulan	122
B. Saran.....	127
Daftar Pustaka.....	129
Lampiran	



ABSTRAKSI

Dalam perkembangan pertanahan di Indonesia, fungsi tanah telah mengalami banyak perkembangan. Awalnya fungsi tanah hanya untuk pemenuhan terhadap kepentingan perorangan namun sekarang kedudukan tanah sebagai pemenuh bagi kepentingan masyarakat luas. Salah satunya adalah pengadaan tanah dalam pembangunan bagi kepentingan umum, hal tersebut dilakukan karena pembangunan ini memerlukan tanah yang sangat luas namun negara tidak memiliki tanah yang cukup untuk memenuhi pembangunan tersebut sehingga seringkali tanah atau/ lahan yang diperlukan merupakan tanah yang dimiliki/dikuasai oleh masyarakat dan sebagai konsekuensinya dilakukan pelepasan hak atas tanah kepada pemerintah.

Menurut Peraturan Presiden nomor 36 tahun 2005 jo Peraturan Presiden nomor 65 tahun 2006 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, pelepasan atau penyerahan hak atas tanah ini dapat dilakukan dengan memberikan ganti rugi bagi pemegang hak atas tanah. Permasalahan yang seringkali timbul pada kasus-kasus pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah mengenai penetapan harga ganti rugi tanah yang diberikan oleh pemerintah tidak sesuai dengan harga yang semestinya. Hal ini tentu saja merugikan pemilik hak yang tanahnya dipergunakan oleh pemerintah.

Salah satu kasus yang terjadi adalah pada pemberian ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Solo sesi II di Desa Lemahireng, Bawen. Pembangunan jalan tol Semarang-Solo merupakan salah satu bagian jalan tol Trans Jawa yang pembangunannya dibagi menjadi 4 sesi, dengan total panjang keseluruhan 75 kilometer. Dasar hukum ketetapan proyek ini berasal dari Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah nomor 620/1/2012 tertanggal 11 Januari 2012 tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo sesi II Ungaran-Bawen. Masalah yang muncul saat masyarakat Lemahireng merasa dirugikan oleh harga ganti rugi yang ditetapkan oleh pemerintah Kabupaten Semarang. Upaya-upaya hukum yang telah dilakukan oleh warga tidak membuahkan hasil dan menunjukkan bahwa adanya perampasan hak secara sepihak yang dilakukan oleh pemerintah dalam pengadaan tanah tersebut. Dengan adanya penelitian ini, diharapkan mampu menjelaskan bagaimana proses pemberian ganti rugi pembebasan tanah bagi pembangunan jalan tol Semarang-Solo ditinjau dari Peraturan Presiden nomor 36 tahun 2005 jo nomor 65 tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Kata Kunci : Pengadaan Tanah, Prosedur Pembebasan tanah, Pemberian Ganti Rugi.