

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH DAN PEMBERIAN GANTI
RUGI DALAM RANGKA PEMBANGUNAN JALAN TOL
SOLO KERTOSONO RUAS SOLO MANTINGAN
DI WILAYAH KABUPATEN SRAGEN**

TESIS

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai Derajat Magister
Program Studi Ilmu Hukum

Minat Utama : Hukum Kebijakan Publik



Disusun oleh :

**HARIADI
NIM. S311308005**

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA
2015**

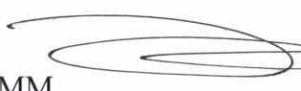

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH DAN PEMBERIAN GANTI
RUGI DALAM RANGKA PEMBANGUNAN JALAN TOL
SOLO KERTOSONO RUAS SOLO MANTINGAN
DI WILAYAH KABUPATEN SRAGEN**

Disusun oleh :

HARIADI
NIM. S311308005

Telah disetujui oleh Tim Pembimbing

Dewan Pembimbing

Jabatan	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
Pembimbing	<u>Dr. I Gusti Ayu KRH., SH, MM.</u> NIP. 197210082005012001		10/12/15
Co Pembimbing	<u>Winarno Budyatmojo, SH, M.S</u> NIP. 196005251987021002		10/12/15

Mengetahui
Kepala Program Studi Magister Ilmu Hukum

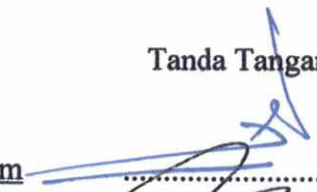

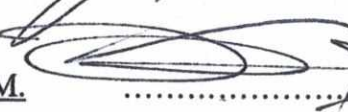
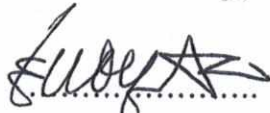

Dr. Hari Purwadi, SH, M.Hum.
NIP. 196412012005011001

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH DAN PEMBERIAN GANTI
RUGI DALAM RANGKA PEMBANGUNAN JALAN TOL
SOLO KERTOSONO RUAS SOLO MANTINGAN
DI WILAYAH KABUPATEN SRAGEN**

Disusun oleh :

HARIADI
NIM. S311308005

Telah disetujui oleh Tim Penguji

Jabatan	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
Ketua	<u>Dr. Hudi Asrori S., SH., M.Hum</u> NIP. 196011071989111001		27/9/15
Sekretaris	<u>Dr. Djoko Wahyu Winarno, SH., MS</u> NIP. 195205111980031002		27/9/15
Anggota Penguji	1. <u>Dr. I Gusti Ayu KRH., SH, MM.</u> NIP. 197210082005012001		27/9/15
	2. <u>Winarno Budyatmojo, SH, MS.</u> NIP. 196005251987021002		27/9/15

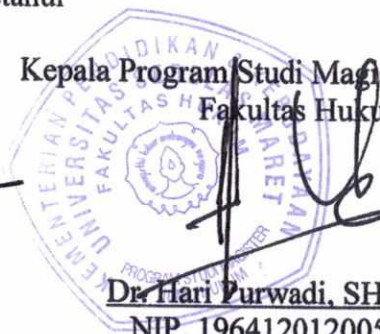
Mengetahui

Direktur Program
Pasca Sarjana,

Kepala Program Studi Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum,



Prof. Dr. M. Furqon Hidayatullah, M.Pd
NIP. 196007271987021001



Dr. Hari Purwadi, SH, M.Hum.
NIP. 196412012005011001

PERNYATAAN

Nama : HARIADI
NIM : S311308005

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis berjudul Pelaksanaan Pengadaan Tanah Dan Pemberian Ganti Rugi Dalam Rangka Pembangunan Jalan Tol Solo Kertosono Ruas Solo Mantingan Di Wilayah Kabupaten Sragen adalah betul-betul karya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya dalam tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan tesis dan gelar yang saya peroleh dari tesis ini. Selanjutnya untuk menunjukkan keaslian tesis saya, dengan ini saya bersedia di-*upload* atau dipublikasi *website* Program Magister Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret

Surakarta, Juli 2015
Yang membuat Pernyataan

Hariadi

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, atas berkah, rahmat dan pertolongan Allah Swt, tesis ini dapat terselesaikan. Tesis ini yang berjudul **“PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH DAN PEMBERIAN GANTI RUGI DALAM RANGKA PEMBANGUNAN JALAN TOL SOLO KERTOSONO RUAS SOLO MANTINGAN DI WILAYAH KABUPATEN SRAGEN”** yang dimaksudkan untuk memenuhi sebagian persyaratan mencapai Derajat Megister Hukum.

Terselesaikannya tesis ini tidak terlepas campur tangan dari berbagai pihak. Untuk itu, pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan salam dan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ravik Karsidi M.S., selaku Rektor Universitas Sebelas Maret Surakarta;
2. Bapak Prof. Dr. M. Furqon Hidayatullah, M.Pd selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta;
3. Bapak Prof. Dr. Supanto, SH., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta;
4. Dr. Hari Purwadi, SH, M.Hum. selaku Kepala Program Studi Magister Ilmu Hukum;
5. Ibu Dr. I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, SH., MM. selaku dosen pembimbing I yang telah membimbing dan memberikan masukan dalam penulisan tesis ini;
6. Bapak Winarno Budyatmojo, SH., MS. selaku dosen pembimbing II yang telah membimbing dan memberikan masukan dalam penulisan tesis ini;
7. Ibu Rahayu Subekti, SH., M. Hum. atas segala informasi dan masukan dalam penulisan tesis ini;
8. Seluruh dosen Program Studi Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah banyak memberikan bekal ilmu selama penulis melaksanakan kuliah;

9. Seluruh staf administrasi Program Studi Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah banyak membantu selama penulis menjalani hari-hari dalam perkuliahan;
10. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen dan seluruh rekan-rekan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen yang telah membantu dalam memudahkan penulis dalam mendapatkan data, teristimewa untuk Bapak Wahyu Dwi Hari Prasetyo, A.Ptnh., MH. atas arahan dan informasi serta kesediaannya untuk berdiskusi panjang lebar mengenai tesis ini;
11. Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Sragen yang telah membantu dalam memudahkan penulis dalam mendapatkan data
12. Teman-teman mahasiswa Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebut satu persatu, yang telah memberikan dukungan moril dalam penyelesaian studi;
13. Teristimewa sekali untuk istri penulis dan anak-anak tercinta, karena cintamu tesis ini bisa terselesaikan, karena celotehanmu pula semakin membakar semangat untuk segera menyelesaikan tesis ini.

Semoga amal baik semua pihak mendapat balasan kebaikan yang berlipat dari Tuhan Yang Maha Esa, dan semoga tesis bermanfaat bagi siapa saja yang membacanya. Amin.

Surakarta, Juli 2015

Hariadi

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	iii
PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG MASALAH	1
B. PERUMUSAN MASALAH	12
C. TUJUAN PENELITIAN	12
D. MANFAAT PENELITIAN	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. LANDASAN TEORI	14
1. Tinjauan Umum tentang Kebijakan Publik	14
2. Hak Menguasai Negara	17
3. Kepentingan Umum	20
4. Pengadaan Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian	24
5. Teori Hukum Terkait Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	56
B. PENELITIAN YANG RELEVAN	72
C. KERANGKA BERPIKIR	75
BAB III METODE PENELITIAN.....	78
A. JENIS PENELITIAN	78
B. LOKASI PENELITIAN	80

C. SUMBER DATA	81
D. TEKNIK PENGUMPULAN DATA	82
E. TEKNIK ANALIS DATA	83
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	85
A. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	85
1. Kondisi Geografi	85
2. Kondisi Demografi	87
3. Pemerintahan	90
4. Wilayah yang terkena jalan tol	91
B. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	97
1. Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Pemberian Ganti Rugi	97
2. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Serta Upaya Penyelesaian .	158
BAB V PENUTUP	172
A. KESIMPULAN	172
B. IMPLIKASI	177
C. SARAN	177
DAFTAR PUSTAKA	179

DAFTAR TABEL

	Hal
Tabel 1 Luas wilayah selatan Bengawan Solo dan jumlah desa/kelurahan	86
Tabel 2 Luas wilayah utara Bengawan Solo dan jumlah desa/kelurahan	87
Tabel 3 Kepadatan penduduk per kecamatan	88
Tabel 4 Jumlah Peserta KB dirinci berdasar alat kontrasepsi yang dipakai	89
Tabel 5 Jumlah Angkatan Kerja	90
Tabel 6 Luas wilayah dan Jumlah Penduduk Kecamatan Masaran	92
Tabel 7 Luas wilayah dan Jumlah Penduduk Kecamatan Sidoharjo	93
Tabel 8 Luas wilayah dan Jumlah Penduduk Kecamatan Sragen	94
Tabel 9 Luas wilayah dan Jumlah Penduduk Kecamatan Ngrampal	95
Tabel 10 Luas wilayah dan Jumlah Penduduk Kecamatan Gondang	96
Tabel 11 Luas wilayah dan Jumlah Penduduk Kecamatan Sambungmacan ...	97
Tabel 12 Susunan Panitia Pengadaan Tanah	104
Tabel 13 Kebutuhan Tanah dalam rangka pembangunan jalan tol Solo Kertosono Ruas Solo Mantingan di wilayah Kabupaten Sragen	111
Tabel 14 Kebutuhan Tanah dalam rangka pembangunan jalan tol Solo Kertosono Ruas Solo – Mantingan di wilayah Kabupaten Sragen dirinci per desa	112
Tabel 15 Kebutuhan Tanah dalam rangka pembangunan jalan tol Solo Kertosono Ruas Solo Mantingan di wilayah Kabupaten Sragen dirinci per desa	113
Tabel 16 Progres Pembayaran Ganti Rugi tahun 2008	125
Tabel 17 Pembayaran Ganti Rugi tahun 2009	126
Tabel 18 Pembayaran Ganti Rugi tahun 2010	127
Tabel 19 Pembayaran Ganti Rugi tahun 2011	128
Tabel 20 Pembayaran Ganti Rugi tahun 2012	129
Tabel 21 Pembayaran Ganti Rugi tahun 2013	131
Tabel 22 Pembayaran Ganti Rugi tahun 2014	132
Tabel 23 Progres Pemberian Ganti Rugi Tahun 2008 s/d tahun 2014	133
Tabel 24 Progres Pemberian Ganti Rugi Tanah Milik Masyarakat Tahun 2008 s/d 2014	135
Tabel 25 Progres Pemberian Ganti Rugi Tanah Milik Desa/Tanah Kas Desa Tahun 2008 s/d 2014	136
Tabel 26 Progres Pelepasan Hak untuk Tanah Masyarakat Tahun 2008 s/d 2014	144
Tabel 27 Progres Pelepasan Hak untuk Tanah Milik Desa/Tanah Kas Desa Tahun 2008 s/d 2014	148

ABSTRAK

HARIADI, S311308005, 2015, "PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH DAN PEMBERIAN GANTI RUGI DALAM RANGKA PEMBANGUNAN JALAN TOL SOLO KERTOSONO RUAS SOLO MANTINGAN DI WILAYAH KABUPATEN SRAGEN" Tesis : Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Solo Kertosono ruas Solo Mantingan, apakah sudah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku dan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan pemberian ganti rugi dalam rangka pembangunan jalan tol Solo Kertosono Ruas Solo Mantingan di wilayah kabupaten Sragen dan bagaimana upaya mengatasi kendala tersebut.

Penelitian ini termasuk penelitian hukum non doktrinal karena dalam penelitian ini hukum dikonsepsikan sebagai manifestasi makna-makna simbolik para perilaku sosial sebagai tampak dalam interaksi antar mereka. Jenis data dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Pengumpulan datanya dilakukan dengan observasi, wawancara dan penelusuran bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan dengan menggunakan metode analisis kualitatif yaitu data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan studi lapangan disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan deskripsi tentang pelaksanaan pengadaan tanah dan pemberian ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Solo Kertosono Ruas Solo Mantingan di wilayah Kabupaten Sragen. Dalam menarik kesimpulan dari analisis tersebut menggunakan cara berpikir deduktif, yaitu cara berpikir dalam menarik kesimpulan atas faktor-faktor yang bersifat umum, kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus, yang merupakan jawaban dari permasalahan berdasarkan hasil penelitian

Berdasarkan pembahasan dapat disimpulkan bahwa pembangunan jalan tol Solo Kertosono Ruas Solo Mantingan merupakan bagian dari Tol Trans Jawa yang merupakan program dari pemerintah pusat. Perumusan kebijakannya menganut model yang dikenal dengan "*Policy as institutional activity*", yang pada dasarnya memandang kebijakan publik sebagai kegiatan-kegiatan yang dilakukan lembaga pemerintah. Formulasi Kebijakan bersifat *topdown* sebagaimana kebijakan ini ditetapkan, disahkan dan dilaksanakan serta dipaksakan berlakunya oleh lembaga pemerintah.

Pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Solo Kertosono Ruas Solo Mantingan di wilayah Kabupaten Sragen telah berjalan sesuai dengan Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk kepentingan Umum yang telah dirubah dengan Perpres No. 36 Tahun 2005 dengan perubahannya dalam Perpres No. 65 Tahun 2006 dan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 sebagai peraturan pelaksanaannya, akan tetapi dalam pelaksanaannya masih menemui beberapa kendala diantaranya kendala yang sifatnya sporadis diantaranya sengketa kepemilikan, alas hak hilang, kesulitan mencari tanah pengganti untuk tanah kas desa, belum adanya ketentuan yang jelas mengenai pemberian ganti rugi terhadap tanah fasilitas umum dan fasilitas sosial serta kendala yang sifatnya mempengaruhi berlakunya suatu hukum.

Kata kunci : pengadaan tanah, ganti rugi, pembangunan jalan tol

ABSTRACT

HARIADI, S311308005, 2015, "IMPLEMENTATION OF LAND ACQUISITION AND PROVISION OF COMPENSATION FOR THE DEVELOPMENT OF TOLL ROAD SOLO KERTOSONO ROADS SOLO MANTINGAN IN THE DISTRICT SRAGEN" Thesis: Postgraduate Program Sebelas Maret University Surakarta.

This study aims to determine how the procurement of land for the construction of toll road Solo Kertosono roads Solo Mantingan, whether it is in accordance with the applicable legislation and to determine what factors are an obstacle in the implementation of land acquisition and compensation in the framework of the construction of the toll road Solo Kertosono roads Solo Mantingan in Sragen regency and how efforts to overcome these obstacles.

This study included non-doctrinal legal research. The types of data in this study are primary and secondary data. Data collection is done by observation, interviews and searches of primary legal materials, secondary and tertiary. Data analysis techniques performed by used the method of qualitative analysis. The conclusion is drawn using deductive thinking.

Land acquisition for the construction of the toll road Solo Kertosono roads Solo Mantingan in Sragen regency has aligned with Prepres Number 36 Year 2005 regarding the acquisition of land for implementation of development for public interest that has been modified Presidential Decree No. 65 of 2006 and the Head of BPN Regulation Number 3 of 2007 as its implementing regulations. Until 2014, it has been implemented as much as 2.280 compensation field or area of 2.020.635 m² 86,56% or 90,63% to the value of compensation of Rp. 522.231.789.162,00. Constraints faced was a dispute of ownership, the remaining land and or buildings that are not affected by the toll road ask all compensation paid, the price of the deal has not happened compensation, lost the right base, the land as collateral to the bank, difficulty finding replacement land for the village treasury land, the absence of clear provisions regarding compensation for land public facilities and social facilities, recommendation / approval exchange of assets issued by the minister of religious endowments so it takes a long time as well as obstacles in the application/entry into force of the law.

Keywords: land acquisition, compensation, toll road construction