

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI BAGI PEMEGANG
HAK MILIK ATAS TANAH DALAM PENGADAAN TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN JALAN JALUR LINTAS SELATAN
DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI
KABUPATEN GUNUNGGKIDUL**



Diajukan oleh :

AGNES SURIANINGTYAS

NPM : 09 05 10061

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan
Lingkungan Hidup

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
FAKULTAS HUKUM**

2013

HALAMAN PENGESAHAN
PROPOSAL PENELITIAN

PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI BAGI PEMEGANG HAK
MILIK ATAS TANAH DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK
PEMBANGUNAN JALAN JALUR LINTAS SELATAN DALAM
MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL



Diajukan oleh :

AGNES SURIANINGTYAS

NPM : 09 05 10061
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing
pada tanggal 8 Oktober 2012

Dosen Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Endah Cahyowati".

SW. Endah Cahyowati, S.H., MS.



Mengetahui
Dekan,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Sari Murti Widiyastuti".
DR. M. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum

S.W. Endah Cahyowati, S.H., MS.

HALAMAN PENGESAHAN
SKRIPSI

PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI BAGI PEMEGANG
HAK MILIK ATAS TANAH DALAM PENGADAAN TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN JALAN JALUR LINTAS SELATAN
DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI
KABUPATEN GUNUNGGIDUL



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan tim penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Dalam sidang akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Kamis
Tanggal : 14 Maret 2013
Tempat : Fakultas Hukum Universitas Atmajaya
Yogyakarta

Susunan Tim Penguji :

Ketua : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum
Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum
Anggota : SW. Endah Cahyowati, S.H., M.S

Tanda Tangan

Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti., S.H., M. Hum

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis haturkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas tuntunan dan kehendak-Nya maka penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Bagi Pemegang Hak Milik Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Jalur Lintas Selatan dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Gunungkidul**. Sejak tahap awal hingga akhir penyelesaian skripsi ini, telah banyak pihak yang memberikan doa, bimbingan, bantuan dan dukungan kepada penulis. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. R. Maryatmo, MA., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Ibu S.W. Endah Cahyowati, S.H., M.S., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan banyak bimbingan dan dukungan untuk membantu penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji Ujian Pendadaran yang telah memberikan dukungan doa dan bimbingan sehingga mampu membantu penulis dalam melewati ujian pendadaran.
5. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji Ujian Pendadaran yang telah memberikan dukungan doa dan bimbingan sehingga mampu membantu penulis dalam melewati ujian pendadaran.

6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan dukungan doa, bimbingan, didikan baik ilmu maupun nasehat – nasehat yang sangat bermanfaat untuk penulis dalam meniti karier ke depan.
7. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul beserta staf yang telah kooperatif dalam memberikan data yang dibutuhkan penulis.
8. Kepala Kantor Badan Pusat Statistik Kabupaten Gunungkidul yang telah berkenan memberikan data yang dibutuhkan oleh penulis.
9. Kepala Bagian Pemerintahan Umum Sekretariat Daerah Kabupaten Gunungkidul beserta staf yang telah berkenan memberikan dukungan doa, semangat dan berkenan memberikan data yang dibutuhkan penulis.
10. Camat Kecamatan Saptosari beserta staf yang telah berkenan memberikan dukungan dan data yang dibutuhkan penulis.
11. Camat Kecamatan Paliyan beserta staf yang telah berkenan memberikan data yang dibutuhkan penulis.
12. Kepala Desa Monggol beserta staf yang telah berkenan memberikan dukungan doa dan data yang dibutuhkan penulis.
13. Kepala Desa Karangasem beserta staf yang telah berkenan memberikan data yang dibutuhkan penulis.
14. Seluruh responden yang telah berkenan memberikan dukungan doa dan data yang dibutuhkan penulis.

15. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah memberikan dukungan doa, semangat dan bimbingan kepada penulis.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun. Penulis memohon maaf apabila terdapat kalimat yang tidak berkenan di dalam skripsi ini. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi para pembaca. Tuhan Memberkati.

Yogyakarta, 20 Februari 2013

Penulis

ABSTRACT

The legal writing entitled *The Implementation of Compensation Towards Holders of Land Ownership in Land Acquisition For South Lane Road Development in Creating Legal Certainty in Gunungkidul Regency*. The type of applied research is empirical legal research, it is sociological study that includes research on the identification of law (not written) and a study of the effectiveness of the law. This study is descriptive analytical, means that in doing research the data first were collected from respondents and the interviewees and then analyzed by narrowing the scope is specifically to the implementation of compensation for South Lane Road development in Gunungkidul Regency.

In this study, data were analyzed using a qualitative approach is a way of analysis of the results of research that produces data that is expressed by respondents in writing or orally as well as the behavior of the real, observed and studied as a whole. The inductive method of thinking that is a way of thinking that starts from a knowledge that is specific and directed towards a knowledge of a general nature, is applied in this research.

The conclusion for *The Implementation of Compensation in Land Acquisition For South Lane Road Development in Saptosari Sub – District, Monggol Village and Paliyan Sub – District, Karangasen Village, in Gunungkidul Regency* is not yet created the legal certainty. The reason is the people of Saptosari Sub – District, Monggol Village and Paliyan Sub – District, Karangasem Village still didn't agree with the nominal of compensation, so the land procurement committee must repeat discussion with the people for the deal of compensation.

Keyword : Compensation, Land Acquisition, Legal Certainty.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulis ingin mempersembahkan skripsi ini kepada :

1. Tuhan Yesus Kristus yang memberikan kehidupan, cinta kasih dan pengharapan.
2. Keluarga penulis, Bapak Patrem Murdiyanto,S.H., Ibu Dra.CH. Suyatmiyatun, Kakak Nanda Pamudya, S.Kom, Kakak Ipar Newin Devilla Ayu yang senantiasa mendukung dan mendampingi dalam doa dan semangat.
3. Kekasih penulis, Atven Vemanda Putra dan keluarga yang senantiasa mendukung dalam doa, semangat dan bimbingan.
4. Sahabat penulis, Clara Dhika Ninda Natalia, Dominika Restu Sekaringtyas dan Silvia Erawati, yang selalu memberikan dukungan doa dan semangat.
5. Sahabat – sahabat semasa kuliah yang tidak dapat disebutkan satu per satu, yang selalu ada untuk memberikan semangat, doa dan dukungan.
6. Semua pihak yang senantiasa mendoakan dan memberikan semangat.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRACT	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Keaslian Penelitian	12
F. Batasan Konsep	16
G. Metode Penelitian	17

1. Jenis Penelitian	17
2. Sumber Data	17
3. Lokasi	19
4. Populasi dan Sampel	20
5. Responden dan Narasumber	21
6. Metode Pengumpulan Data	22
7. Metode Analisis Data	22
H. Sistematika Skripsi	22
BAB II PEMBAHASAN	24
A. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah	24
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah	24
2. Subyek Hak Milik Atas Tanah	25
3. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah	27
4. Peralihan Hak Milik Atas Tanah	29
5. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah	31
6. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah	31
B. Tinjauan Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	33
1. Pengertian Pengadaan Tanah	33
2. Pengertian Kepentingan Umum	34
3. Kegiatan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	34

4. Ganti Rugi	37
5. Panitia Pengadaan Tanah	39
6. Tahapan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007	41
a. Tahap Perencanaan	41
b. Tahap Penetapan Lokasi	42
c. Penyuluhan	43
d. Identifikasi dan Inventarisasi	44
e. Penunjukan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah	46
f. Penilaian	46
g. Musyawarah	47
h. Keputusan Panitia Pengadaan Tanah	48
i. Pembayaran Ganti Rugi	49
j. Pelepasan Hak	50
k. Pelaksanaan Pembangunan Fisik	50
7. Tahapan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012	51
a. Tahap Perencanaan	51
b. Tahap Persiapan	52
c. Tahap Pelaksanaan	53

d. Tahap Penyerahan Hasil	55
e. Tahap Pelaksanaan Pembangunan	55
C. Hasil Penelitian	56
1. Gambaran Kabupaten Gunungkidul	56
a. Letak Geografis	56
b. Pemerintahan	56
c. Sarana dan Prasarana	56
d. Perekonomian	57
e. Demografi	57
2. Gambaran Kecamatan Saptosari	58
a. Batas Wilayah	58
b. Demografi	58
3. Gambaran Kecamatan Paliyan	58
a. Batas Wilayah	58
b. Demografi	59
4. Data Responden	59
a. Usia	59
b. Pendidikan	60
c. Mata Pencaharian	61
d. Luas Tanah	62

e. Alat Bukti Kepemilikan Atas Tanah	63
5. Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Bagi Pemegang Hak Milik atas Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Jalur Lintas Selatan dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Gunungkidul	64
BAB III PENUTUP	76
A. Kesimpulan	76
B. Saran	77
DAFTAR PUSTAKA	
PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN	
LAMPIRAN – LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Tingkat Usia	59
Tabel 2 : Tingkat Pendidikan	60
Tabel 3 : Mata Pencaharian	61
Tabel 4 : Luas Tanah	62
Tabel 5 : Alat Bukti Kepemilikan Atas Tanah	63
Tabel 6 : Penawaran Harga Ganti Rugi Sesuai Kriteria Jenis Tanah	74

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Keputusan Bupati Gunungkidul Nomor 168/KPTS/2011
- Lampiran 2 : Surat Keputusan Bupati Gunungkidul Nomor
2/KPTS/PAN/2012
- Lampiran 3 : Surat Keputusan Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten
Gunungkidul Nomor 03/KPTS/Peng.Tn/2012
- Lampiran 4 : Surat Permohonan dengan Nomor 600/MGL/25/VII/2012
- Lampiran 5 : Surat Permohonan dengan Nomor 69/KD/VII/2012
- Lampiran 6 : Denah Lokasi Rencana Pengadaan Tanah Kecamatan
Saptosari Desa Monggol
- Lampiran 7 : Denah Lokasi Rencana Pengadaan Tanah Kecamatan
Paliyan Desa Karangasem
- Lampiran 8 : Surat Ijin Penelitian dari Pemerintah Kabupaten
Gunungkidul

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 20 Februari 2013

Yang menyatakan,

Agnes Surianingtyas