

TESIS
TINJAUAN YURIDIS
TERHADAP PEMBERIAN GANTI KERUGIAN
PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN
JALAN TOL SOLO – YOGYAKARTA SEGMENT I
(Ruas Kartasura – Karanganom)



FISCA AMBARWATI

NPM. 205203225

PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2022



**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

PERSETUJUAN TESIS

Nama : Fisca Ambarwati
Nomor mahasiswa : 205203225
Konsentrasi : Hukum Pengelolaan Sumber Daya Alam
Judul tesis : Tinjauan Yuridis terhadap Pemberian Ganti Kerugian
Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Solo –
Yogyakarta Segmen I (Ruas Kartasura – Karanganom)

Disetujui oleh:

Pembimbing	Tanggal	Tanda tangan
Dr. D Krisnantoro, S.H., M.Hum.	12 Agustus 2022	
Dr. C. Woro Murdiati, S.H., M.Hum.	12 Agustus 2022	



PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

PENGESAHAN TESIS

Nama : Fisca Ambarwati
Nomor mahasiswa : 205203225
Konsentrasi : Hukum Pengelolaan Sumber Daya Alam
Judul tesis : Tinjauan Yuridis terhadap Pemberian Ganti Kerugian
Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Solo –
Yogyakarta Segmen I (Ruas Kartasura – Karanganom)

Telah diuji dan dinyatakan lulus di hadapan Dewan Penguji pada tanggal
24 Agustus 2022

Penguji	Tanggal	Tanda tangan
Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.	16 September 2022	
Dr. C. Woro Murdiati, S.H., M.Hum.	16 September 2022	
Dr. Hyronimus Rhiti, S.H., LL. M.	16 September 2022	

Ketua Program Studi

Dr. Hyronimus Rhiti, S.H., LL. M.

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum



FAKULTAS
HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

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

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : FISCA AMBARWATI

Nomor mahasiswa : 205203225

Konsentrasi : Hukum Pengelolaan Sumber Daya Alam

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang berjudul:

**“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBERIAN GANTI KERUGIAN
PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL SOLO –
YOGYAKARTA SEGMENT I (Ruas Kartasura – Karanganyar)”**

merupakan hasil karya pribadi dari penulis dan bukan merupakan plagiasi, baik sebagian tulisan atau seluruhnya, dari karya tulis/ilmiah orang lain. Apabila kemudian hari terbukti bahwa terdapat hasil plagiasi dari karya tulis/ilmiah orang lain, penulis bersedia menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Yogyakarta, 24 Agustus 2022

Yang memberikan pernyataan,



FISCA AMBARWATI
NIM. 205203225

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala rahmat karunia, dan pertolongan-Nya sehingga penulis berhasil menyelesaikan tesis yang berjudul “Tinjauan Yuridis terhadap Pemberian Ganti Kerugian pada Pengadaan Tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta Segmen I (Ruas Kartasura – Karanganom)” dengan lancar. Tesis ini disusun untuk memenuhi persyaratan dalam rangka menyelesaikan pendidikan pada Program Studi Magister Ilmu Hukum di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak terlepas dari bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Perkenankan penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. Hyronimus Rhiti, S.H., LL. M. selaku Penguji Tesis dan Ketua Program Studi Magister Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, yang telah memberikan bimbingan dan arahan bagi perbaikan tesis ini;
2. Bapak Dr. D Krismantoro, S.H., M.Hum. dan Ibu Dr. C. Woro Murdiati, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I dan II yang telah meluangkan waktu guna memberikan bimbingan, saran, petunjuk dan arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
3. Bapak dan Ibu Civitas Akademik Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan pendidikan dengan baik;

4. Bapak Tentrem Prihatin, S.SiT., M.M. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, beserta seluruh jajaran atas dukungan dan perkenan sehingga penulis dapat melaksanakan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten;
5. Bapak Sulistyono, A.Ptnh., M.H. selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, beserta staf atas dukungan dan data yang telah diberikan kepada penulis selama melaksanakan penelitian;
6. Para narasumber dan responden yang telah bersedia memberikan jawaban dan data yang diperlukan oleh penulis;
7. Rekan-rekan mahasiswa Magister Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta atas bantuan, masukan, dan kerja sama selama menjalani pendidikan;
8. Keluargaku tercinta yang senantiasa memberikan semangat, dorongan, bantuan material dan spiritual, serta do'a untuk kelancaran dan keberhasilan penulis dalam menyelesaikan pendidikan ini dengan baik;
9. Kepada seluruh pihak-pihak yang telah membantu secara langsung dan tidak langsung baik dalam penelitian maupun penyusunan tesis ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu;

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna dikarenakan keterbatasan pengetahuan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran dari berbagai pihak demi kesempurnaan tesis ini. Penulis berharap semoga tesis ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan, memberikan kontribusi serta bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Yogyakarta, Agustus 2022

Penulis

DAFTAR ISI

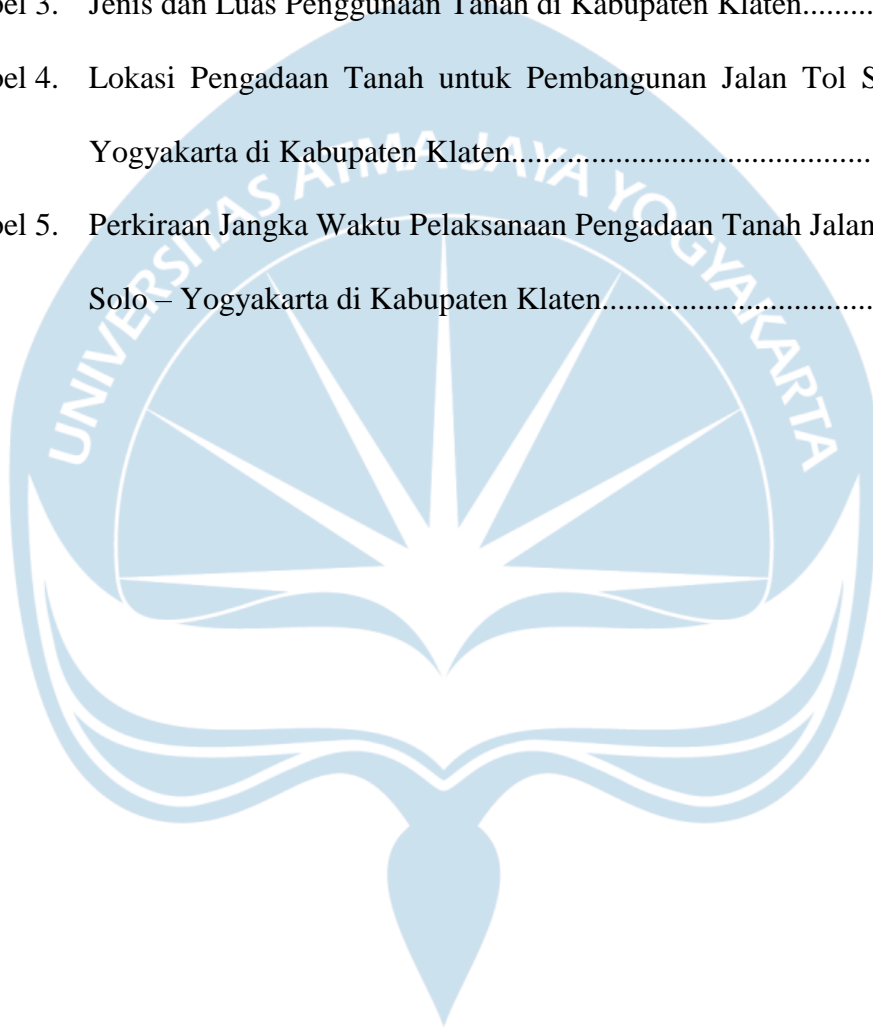
HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN TESIS	ii
PENGESAHAN TESIS	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
INTISARI	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
DAFTAR SINGKATAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Keaslian Penelitian	6
F. Batasan Konsep	10
G. Sistematika Penulisan	11

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN TEORI.....	13
A. Pengertian Tinjauan Yuridis.....	13
B. Pengertian Pengadaan Tanah.....	14
C. Konsep Kepentingan Umum.....	16
D. Tinjauan mengenai Ganti Kerugian.....	21
1. Pengertian ganti kerugian.....	21
2. Bentuk dan dasar pemberian ganti kerugian.....	24
E. Tinjauan tentang Jalan Tol.....	29
F. Teori yang digunakan.....	31
1. Teori perlindungan hukum.....	31
2. Teori kepastian hukum.....	34
BAB III METODE PENELITIAN.....	37
A. Jenis Penelitian.....	37
B. Pendekatan.....	37
C. Jenis Data.....	38
D. Pengumpulan Data.....	42
E. Analisis Data.....	43
F. Proses Berpikir/Prosedur Bernalar.....	46
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	47
A. Hasil Penelitian.....	47
1. Wilayah administrasi Kabupaten Klaten.....	47
2. Kependudukan Kabupaten Klaten.....	50
3. Penggunaan tanah di Kabupaten Klaten.....	53

4. Rencana tata ruang wilayah Kabupaten Klaten.....	54
5. Proses pengadaan tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta di Kabupaten Klaten.....	55
B. Pembahasan.....	68
1. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta.....	68
2. Pihak yang berhak atas ganti kerugian pada pengadaan tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta.....	75
BAB V PENUTUP.....	85
A. Kesimpulan.....	85
B. Saran.....	85
DAFTAR PUSTAKA.....	86

DAFTAR TABEL

Tabel 1.	Wilayah Administrasi Kabupaten Klaten.....	47
Tabel 2.	Data Subyek Pengadaan Tanah dan Responden Penelitian.....	51
Tabel 3.	Jenis dan Luas Penggunaan Tanah di Kabupaten Klaten.....	53
Tabel 4.	Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Solo – Yogyakarta di Kabupaten Klaten.....	61
Tabel 5.	Perkiraan Jangka Waktu Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta di Kabupaten Klaten.....	62



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.	Peta Administrasi Kabupaten Klaten.....	49
Gambar 2.	Peta Penggunaan Tanah di Kabupaten Klaten.....	52
Gambar 3.	Perkiraan Jangka Waktu Pembangunan Jalan Tol Solo – Yogyakarta.....	64
Gambar 4.	Pendapat Responden terhadap Nilai Ganti Kerugian.....	69
Gambar 5.	Pendapat Responden terhadap Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian.....	72
Gambar 6.	Status Kepemilikan Obyek Pengadaan Tanah.....	76
Gambar 7.	Pendapat Responden terkait Pemberian Ganti Kerugian bagi Obyek Pengadaan Tanah yang disengketakan Kepemilikannya...	83

INTISARI

Pengadaan tanah merupakan cara yang dianggap efektif untuk mendapatkan tanah bagi pembangunan. Pada prinsipnya, pengadaan tanah dilakukan dengan memberikan ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Namun demikian, ganti kerugian kerap menjadi permasalahan utama yang menghambat pelaksanaan pengadaan tanah. Salah satu penyebabnya adalah terdapat perbedaan antara nama pihak yang berhak dengan penerima ganti kerugian.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan ketentuan yang berlaku dalam hal penerima ganti kerugian pada pengadaan tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta Segmen I (Ruas Kartasura - Karanganyar). Jenis penelitian ini merupakan penelitian empiris dengan pendekatan sosiologi hukum. Penelitian dilakukan di Kabupaten Klaten dengan sampel yang dipilih secara *purposive*. Data diperoleh melalui kuesioner, wawancara, dan studi kepustakaan.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa pemberian ganti kerugian diutamakan bagi tanah yang dimiliki oleh perseorangan dengan ganti kerugian berupa uang. Pemberian ganti kerugian dilaksanakan sesuai kelengkapan berkas administrasi, hasil validasi dan verifikasi terkait subyek dan obyek pengadaan tanah. Penyelesaian pemberian ganti kerugian terhadap selain pemilik tanah dapat dilakukan dengan putusan pengadilan terhadap sengketa kepemilikan hak atas tanah dan/atau asas pemisahan horizontal bagi penyewa tanah atau pemilik benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Kata kunci: pengadaan tanah, ganti kerugian, pihak yang berhak.

ABSTRACT

Land acquisition is considered an effective way to acquire land for development. In principle, land acquisition is carried out by providing compensation to the entitled party. However, compensation is often the main problem that hinders the implementation of land acquisition. One of the reasons is that there is a difference between the names of the entitled parties and the recipients of compensation.

This research aims to determine the implementation of compensation and the applicable provisions in terms of compensation recipients on land acquisition for the Solo - Yogyakarta Toll Road Segment I (Kartasura – Karanganom Section). This type of research is an empirical research with sociological jurisprudence approachment. The research was conducted in Klaten Regency with purposive sampling. Data obtained through questionnaires, interviews, and literature study.

Based on the results of the research, it is known that compensation is prioritized for land owned by individuals with compensation in the form of money. The provision of compensation is carried out according to the completeness of the administrative files, the results of validation and verification related to the subject and object of land acquisition. Settlement of compensation for other than land owners can be carried out with a court decision on land rights ownership disputes or the principle of horizontal separation for land tenants or owners of objects related to land.

Keywords: *land acquisition, compensation, entitled parties.*

DAFTAR SINGKATAN



ASN	Aparatur Sipil Negara
BMD	Barang Milik Daerah
BPHTB	Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
BT	Bujur Timur
BWI	Badan Wakaf Indonesia
DPPT	Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah
Ha	hektar
IPL	Izin Penetapan Lokasi
KJPP	Kantor Jasa Penilai Publik
km ²	kilometer persegi
LMAN	Lembaga Manajemen Aset Negara
LS	Lintang Selatan
MA	Mahkamah Agung
m ²	meter persegi
mdpl	meter diatas permukaan laut
PBB	Pajak Bumi dan Bangunan
PN	Pengadilan Negeri
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPK	Pejabat Pembuat Komitmen
PT	Perseroan Terbatas
PT JMM	Perseroan Terbatas Jogjasolo Marga Makmur

PTUN	Pengadilan Tata Usaha Negara
PUPR	Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
RTRW	Rencana Tata Ruang Wilayah
Satgas	Satuan tugas
SK	Surat Keputusan
SPPT	Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang
UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria

