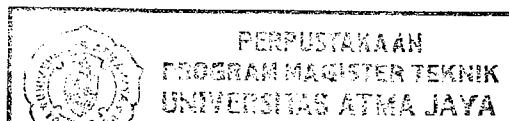


MILIK PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA	
Diterima	: 25 SEP 2002
Invoice	0157/MT/Hd.9/2002
Klasifikasi	R-f: 624.068/Edd/02
Katalog	:
Selesai diproses	:





**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK**

TESIS

**PRAKTEK GANTI-RUGI DALAM
PENGADAAN TANAH UNTUK PROYEK
PENGENDALIAN BANJIR JAWA SELATAN
(STUDI KASUS PADA PEKERJAAN REHABILITASI
DRAINASE SUNGAI SERANG PAKET DSR-01
DI KULON PROGO YOGYAKARTA)**

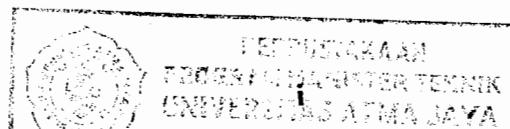
Diajukan oleh :

EDDY RIWANSONO NAPITUPULU

No. Mhs. : 00.655/PS/MT

Nirm : 000051053114130025

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT
GUNA MENCAPAI GELAR MAGISTER TEKNIK
2002**





UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK

Tesis@mt'02

TANDA PERSETUJUAN TESIS

N a m a : Eddy Riwansono Napitupulu
Nomor Mahasiswa : 00.655/PS/MT
NIRM : 000051053114130025
Konsentrasi : Manajemen Konstruksi
Judul tesis : Praktek Ganti-Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk
Proyek Pengendalian Banjir Jawa Selatan
(Studi Kasus Pada Pekerjaan Rehabilitasi Drainase
Sungai Serang Paket Dsr-01 Di Kulon Progo
Yogyakarta)

Tanggal, 2 JULI 02
Pembimbing I,

Ir. AY. Harijanto Setiawan, M.Eng.

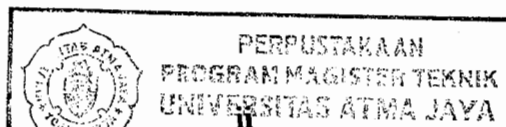
Tanggal,
Pembimbing II,

SW. Endah Cahyowati, SH., MS.

Direktur Program,



Peter F. Kaming, M. Eng.



ABSTRACT

PRACTICE ON THE COMPENSATION IN THE PROCUREMENT OF THE LAND FOR SOUTH JAVA FLOOD CONTROL SECTOR PROJECT (Case Study at The Drainage Rehabilitation Work of Serang River Package DSR-01 of Kulon Progo Yogyakarta), Eddy NAPITUPULU, 00.655/PS/MT, April 2002, Majoring in Construction Management, Magister of Engineering, Post Graduate Program, University of Atma Jaya Yogyakarta.

The rehabilitation work of the drainage of serang river DSR-01 package is one way in preventing of the flood taking place very rainy season that hampers the activities of the people living along the Serang river of Kulon Progo regency who are general farmers. The implementation of the project requires a very wide area of land since the land and directly under the control of government is limited, giving up the right over the land and providing the owners of the land with a fair compensation make the procurement of the land.

This is a descriptive study focuses on the procurement of the land by giving up the right over the land according to KEPRES No. 55 Tahun 1993 and the people living along the Serang River serve as respondents of it. The study conducted in detail with the objectives, to clearly investigate the compensation provided for the procurement of the land by giving up the right over the land on the deliberation-agreement basis between the owners of the land and the parties requiring the land; to find out fairness of the compensation by the government for the owners of the land; to uncover the obstacles in providing the compensation in the case of the land procurement by giving up the right over the land.

Data was collected by questionnaire from 97 respondents. Interview was conducted directly with the source persons. The collected data is qualitatively analyzed and as long as possible the qualitative data is presented in table.

The result of the study shows that in the procurement of the land rehabilitation work of the drainage of Serang river DSR-01 package in Kulon Progo regency; the compensation has completely been provided on the deliberation-agreement basis (based on the Agreement between the Land Procurement Board and the owners of the land) and the magnitude of the compensation is determined on the basis of Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), the tax object selling value of the last year and the even above the board follows the existing market price before the existence of the project plan and after the owners of the land realizes the project. There is no indication of the pressure by the Land Procurement Board over the owners of the land. The obstacles hampering the procurement of the land by giving up right over the land is the high compensation demanded by the owners of the land that is not only based on the basis of Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), the tax object selling value of the last year, but they also demand much higher compensation than that provided by the Land Procurement Board. It results in the inability of the budget prepared by the government.

Key words: Compensation, Procurement of the land and Flood control.

INTISARI

PRAKTEK GANTI-RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PROYEK PENGENDALIAN BANJIR JAWA SELATAN (Studi kasus pada Pekerjaan Rehabilitasi Drainase Sungai Serang Paket DSR-01 di Kolon Progo Yogyakarta), Eddy NAPITUPULU, 00.655/PS/MT, April 2002, Konsentrasi Manajemen Konstruksi, Program Studi Magister Teknik, Program Pascasarjana, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

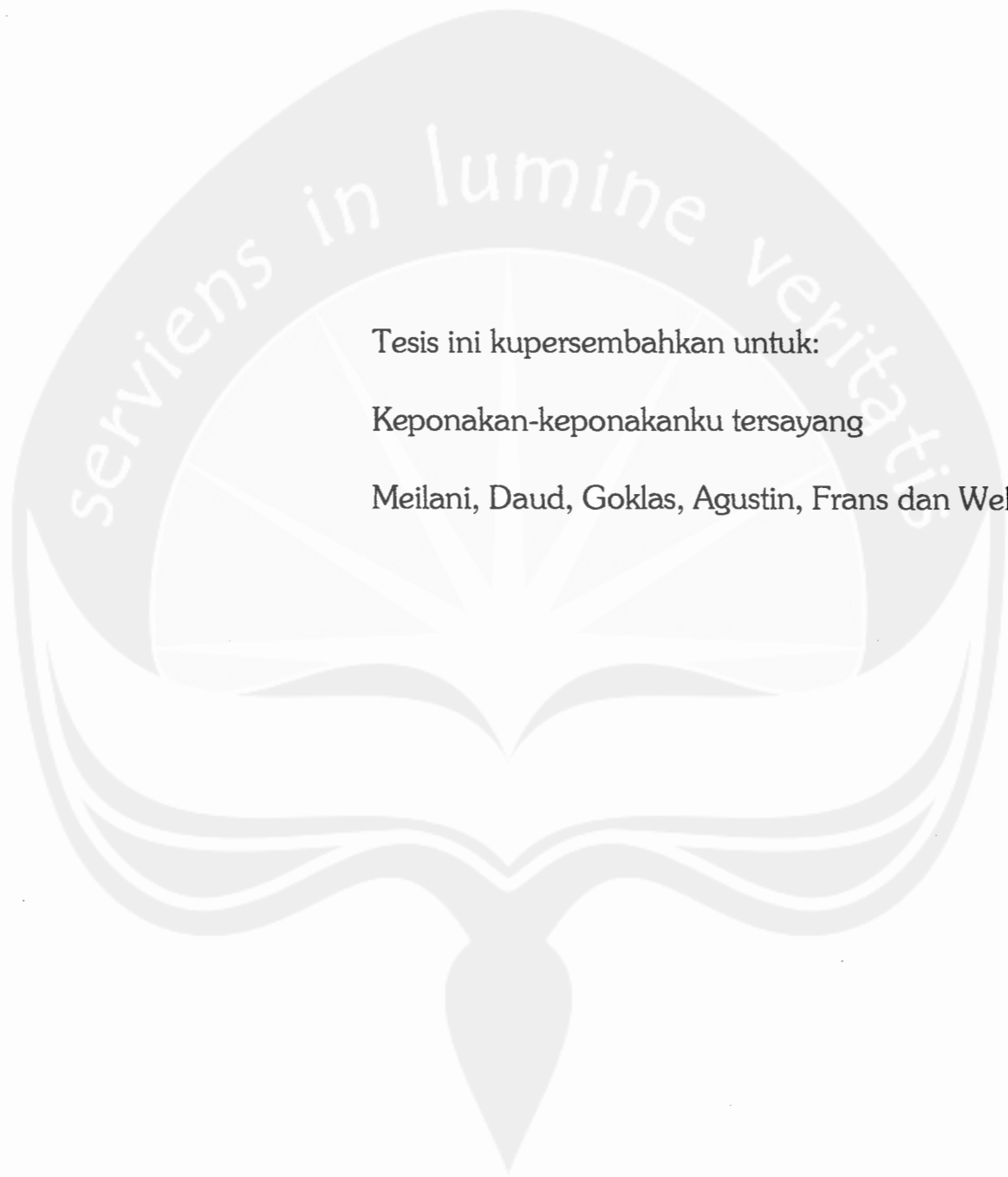
Pekerjaan Rehabilitasi Drainase Sungai Serang Paket DSR-01, adalah salah satu cara dalam penanggulangan banjir yang setiap musim penghujan mengganggu aktifitas masyarakat yang tinggal pada Daerah Aliran Sungai Serang di Kabupaten Kulon Progo, yang sebagian besar masyarakatnya adalah Petani. Pelaksanaan Proyek tersebut banyak membutuhkan tanah, oleh karena tanah yang langsung dikuasai oleh Negara sangat terbatas, maka ditempuh dengan cara pengadaan tanah melalui pelepasan hak atas tanah dengan memberikan ganti kerugian kepada pemegang/pemilik hak atas tanah.

Penelitian yang bersifat deskriptif ini difokuskan pada pengadaan tanah melalui pelepasan hak atas tanah menurut KEPPRES No. 55 Tahun 1993 dan masyarakat yang tinggal disekitar Daerah Aliran Sungai Serang sebagai Responden. Secara terinci penelitian ini dilakukan dengan tujuan: untuk mengetahui secara jelas pemberian ganti-rugi dalam pembebasan/pelepasan hak atas tanah yang didasarkan pada asas musyawarah-mufakat antara masyarakat pemegang hak atas tanah dengan pihak-pihak yang memerlukannya; untuk mengetahui layak tidaknya ganti-rugi yang diberikan pemerintah kepada pemilik tanah; untuk mengetahui kendala-kendala dalam praktek pemberian ganti-rugi pada pengadaan tanah melalui pelepasan hak atas tanah.

Dalam pelaksanaan penelitian ini kuisisioner diisi oleh 97 Responden selanjutnya wawancara dilakukan secara langsung kepada para Nara Sumber. Data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif dan sepanjang memungkinkan data kualitatif tersebut disajikan dalam bentuk tabel.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengadaan tanah untuk Proyek Pekerjaan Rehabilitasi Drainase Sungai Serang Paket DSR-01 di Kabupaten Kulon Progo adalah: Pemberian ganti-rugi telah sepenuhnya dilaksanakan melalui proses musyawarah mufakat (berdasarkan kesepakatan antara Panitia Pengadaan Tanah dengan para pemilik/pemegang hak atas tanah) dan besar ganti-rugi juga sudah dibayarkan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tahun terakhir bahkan lebih dari itu Panitia Pengadaan Tanah juga sudah berpedoman kepada harga pasar (*market price*) setempat baik sebelum adanya rencana proyek maupun setelah masyarakat para pemilik/pemegang hak atas tanah tahu akan adanya rencana proyek. Tidak terdapat indikasi yang bersifat menekan dari Panitia Pengadaan Tanah kepada para pemilik/pemegang hak atas tanah. Kendala yang mengganggu lancarnya Pengadaan tanah melalui pelepasan hak adalah besarnya ganti-rugi yang diminta oleh para pemilik/pemegang hak atas tanah yang tidak saja berdasarkan kepada Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP) tahun terakhir akan tetapi lebih dari itu para pemilik/pemegang hak atas tanah meminta lebih besar dari jumlah ganti-rugi yang ditawarkan oleh Panitia Pengadaan Tanah, ini mengakibatkan ketidakmampuan anggaran yang disiapkan oleh Pemerintah.

Kata kunci : Ganti-rugi, Pengadaan tanah dan Pengendalian banjir.



Tesis ini kupersembahkan untuk:

Keponakan-keponakanku tersayang

Meilani, Daud, Goklas, Agustin, Frans dan Welfried

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan pada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Teknik di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Keberhasilan ini tidak terlepas dari dukungan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh sebab itu penulis dengan segala kerendahan hati mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Ir. Peter F. Kaming, M.Eng., selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak Ir. Eko Setyanto, M.Const.Mgt., selaku Ketua Program Magister Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak Ir. A. Y. Harijanto Setiawan, M.Eng., sebagai Pembimbing pertama yang telah memberikan masukan dan bimbingan dalam proses penyelesaian penulisan ini.
4. Ibu S. W. Endah Cahyowati, SH., MS., selaku Pembimbing kedua yang telah memberikan bimbingan, masukan, dan saran serta dukungan selama penyusunan penulisan ini.
5. Bapak Flavio TOMMASI, Ir. Sanirono, M.Eng., dan Bismar NAPITUPULU, SE., selaku pimpinan BCEOM-French Consulting Group yang telah memberikan dukungan selama masa perkuliahan sampai dengan selesainya penulisan ini.
6. Bapak Hans Roosenberg dan staf, selaku pimpinan ARCADIS EURO CONSULTANT yang telah memberikan bantuan berupa data-data penelitian dan pendapat-pendapatnya.
7. Warga masyarakat Desa Glagah, Kaligintung, Temon Wetan, Hargomulyo, Temon Kulon, Kalidengen, Sogan, Tawang Sari, Hargorejo, Wates yang telah membantu penulis berupa pengisian kuisioner dan masukan-masukan lainnya.

8. Staf admisi yang telah memberikan perhatian, kemudahan dan bantuan selama ini.
9. Rekan-rekan Magister Teknik Angkatan VIII yang telah bersama-sama menjalani suka dan duka dalam menempuh pendidikan ini hingga selesai.
10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis hanya dapat mendoakan dan mengucapkan semoga jasa baik tersebut mendapat imbalan dari Tuhan Yang Maha Esa. Penulis menyadari bahwa tulisan ini masih jauh dari kesempurnaan, namun sebagai langkah awal semoga hasil ini dapat dimanfaatkan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dan almamater.

Akhir kata penulis mengharapkan kritik dan saran dari berbagai kalangan sehingga dapat dilakukan perbaikan di masa mendatang.

Penulis,

Eddy NAPITUPULU

DAFTAR ISI

	Halaman
JUDUL	i
PENGESAHAN	ii
ABSTRACT	iii
INTISARI	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	5
1.3. Batasan Masalah	5
1.4. Manfaat Penelitian	6
1.5. Tujuan Penelitian	6
1.6. Keaslian Penelitian	7
1.7. Sistematika Penulisan	8
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1. Tentang Pengadaan Tanah	9
2.1.1. Pengertian	9
2.1.2. Pengadaan Tanah Sebagai Suatu Usaha Pengaturan Peruntukan Tanah	12
2.1.3. Tata Cara Pengadaan Tanah	15
2.1.3.1. Penetapan Lokasi Pembangunan	16
2.1.3.2. Tata Kerja Panitia	17
2.2. Ganti-Rugi	19
2.2.1. Pengertian	19
2.2.2. Ganti-Rugi Sebagai Salah Satu Bentuk Sanksi	24
2.2.3. Ganti-Rugi Sebagai Upaya Pemulihan Keadilan	25

2.2.4. Tata Cara Penyerahan Ganti-Rugi	26
2.2.4.1. Pelaksanaan Musyawarah	27
2.2.4.2. Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian	29
2.2.4.3. Keberatan Terhadap Keputusan Panitia	30
Tentang Ganti-Rugi	
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN	34
3.1. Sifat Penelitian	34
3.2. Sumber Data.....	34
3.3. Metode Pengumpulan Data	35
3.4. Lokasi Penelitian	37
3.5. Responden dan Nara Sumber	39
3.6. Analisis Hasil Penelitian	42
3.7. Kesulitan-Kesulitan Yang Timbul Dalam Penelitian	43
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	44
4.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	44
4.1.1. Luas Wilayah Dan Keadaan Topografi Tanah	44
4.1.2. Batas Wilayah	45
4.1.3. Pembagian Wilayah Administratif	46
4.1.4. Permasalahan Banjir	47
4.2. Gambaran Umum Responden Penelitian	48
4.2.1. Pekerjaan Utama	50
4.2.2. Pendidikan	51
4.2.3. Cara Mendapat/Memperoleh Tanah	52
4.2.4. Jenis Tanah Yang Dibebaskan Melalui Pelepasan Hak	53
4.2.5. Luas Tanah Yang Dibebaskan Melalui Pelepasan Hak	54
4.3. Hasil Penelitian	54
4.3.1. Kesiediaan Melepaskan Hak Atas Tanah	54
4.3.2. Peruntukan Tanah	55
4.3.3. Musyawarah	56
4.3.3.1. Penolakan/Penerimaan Terhadap Besar/Bentuk Ganti-Rugi	58
4.3.3.2. Tindakan Paksaan	59
4.3.4. Ganti-Rugi	60

4.4. Wawancara Dengan Nara Sumber	62
4.5. Pembahasan	64
4.5.1. Kesesuaian Pemberian Ganti-Rugi Dengan KEPPRES No. 55 Tahun 1993 Yang Berdasarkan Asas Musyawarah ..	66
4.5.2. Kesesuaian Tindakan Panitia Dengan KEPPRES No. 55 Tahun 1993 Pada Saat Musyawarah	68
4.5.3. Hal Yang Menjadi Kendala Dalam Pengadaan Tanah Dan Kesesuaiannya Dengan KEPPRES No. 55 Tahun 1993	69
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	72
5.1. Kesimpulan	72
5.2. Saran	73
DAFTAR PUSTAKA	74
LAMPIRAN – LAMPIRAN	75

DAFTAR TABEL

No. Urut	No. Tabel	Nama Tabel	Halaman
1.	4.1.	Pembagian Wilayah Administrasi Kabupaten Kulon Progo	46
2.	4.2.	Luas Tanah Yang Telah Dibebaskan Melalui Pelepasan Hak Untuk Kegiatan Pekerjaan Drainase	49
3.	4.3.	Jumlah Responden Penelitian	49
4.	4.4.	Pekerjaan/Mata Pencarian Utama Responden	50
5.	4.5.	Pendidikan Responden	51
6.	4.6.	Cara Mendapat/Memperoleh Tanah	52
7.	4.7.	Jenis Tanah Yang Dibebaskan Melalui Pelepasan Hak	53
8.	4.8.	Jenis Tanah Yang Dibebaskan Melalui Pelepasan Hak	54
9.	4.9.	Kesediaan Melepaskan Hak Atas Tanah	55
10.	4.10.	Peruntukan Pengadaan Tanah Oleh Instansi Yang Memohon	56
11.	4.11.	Proses Musyawarah	57
12.	4.12.	Penolakan/Penerimaan Terhadap Besar/Bentuk Ganti-Rugi	58
13.	4.13.	Ada Tidaknya Tindakan Paksaan Panitia Pada Saat Musyawarah	59

DAFTAR LAMPIRAN

No. Urut	No. Lampiran	Nama Lampiran	Halaman
1.	1	Kartu Bimbingan Tesis	75
2.	2	Lembaran Kuisisioner	76-84
3.	3	Lembaran Daftar Pertanyaan	85-86
4.	4	Jadwal Dan Undangan Sosialisasi Paket Drainase Serang	87-88
5.	5	Informasi Dasar Kesadaran Masyarakat	89-97
6.	6	Identitas Responden	98-100
7.	7	Tabulasi Jawaban Responden	101-181
8.	8	Peta Lokasi Pengadaan Tanah	182
9.	9	Detail Desain Drainase	183