

**ASPEK KEADILAN PEMBERIAN GANTI RUGI DALAM
PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN WADUK
GONDANG DI KABUPATEN KARANGANYAR**



Penulisan Hukum

(Skripsi)

Disusun dan Diajukan untuk

**Melengkapi Persyaratan Guna Meraih Derajat Sarjana S1 dalam Ilmu Hukum
pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta**

Oleh

Dewi Kusuma Rahman

NIM. E0013122

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SEBELAS MARET SURAKARTA

2017

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Penulisan Hukum (Skripsi)

**ASPEK KEADILAN PEMBERIAN GANTIRUGI DALAM PENGADAAN
TANAH UNTUK PEMBANGUNAN WADUK GONDANG DI KABUPATEN
KARANGANYAR**

Oleh

Dewi Kusuma Rahman

NIM. E0013122

**Disetujui untuk dipertahankan dihadapan Dewan Penguji Penulisan Hukum
(Skripsi) Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta**

Surakarta, April 2017


Pembimbing I



**Prof. Dr. I Gusti Ayu Ketut Rachmi H,
S.H.,M.M.**

NIP.19711102 200604 2 001

Pembimbing II



Dr. Lego Karjoko, S.H., M.H.

NIP.19630519 198803 1 001

PENGESAHAN PENGUJI
Penulisan Hukum (Skripsi)

ASPEK KEADILAN PEMBERIAN GANTI RUGI DALAM PENGADAAN
TANAH UNTUK PEMBANGUNAN WADUK GONDANG DI KABUPATEN
KARANGANYAR

Disusun Oleh:
Dewi Kusuma Rahman
NIM. E0013122

Telah diterima dan dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Penulisan
Hukum (Skripsi)
Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Pada Hari/Tanggal : Kamis, 18 Mei 2017

DEWAN PENGUJI

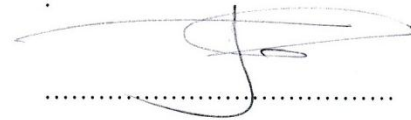
1. Rahayu Subekti S.H.,M.H.
NIP. 197111022006042001

Ketua

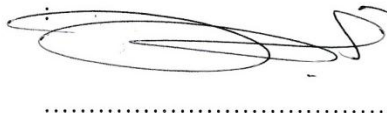
.....


2. Dr. Lego Karjoko, S.H.,M.H
NIP. 19630519 1988031001

Sekretaris

.....


3. Prof. Dr. I Gusti Ayu Ketut Rachmi
Handayani S.H.,M.M
NIP. 19721008 2005012001


.....


• Anggota

Mengetahui

Dekan,




Prof. Dr. Supanto.S.H.,M.Hum.

NIP. 1960110719860110

SURAT PERNYATAAN

Nama : Dewi Kusuma Rahman

NIM : E0013122

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan hukum (skripsi) berjudul : **ASPEK KEADILAN PEMBERIAN GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN WADUK GONDANG DI KABUPATEN KARANGANYAR** adalah betul-betul karya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya dalam penulisan hukum (skripsi) ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka. Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka sayabersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan penulisan hukum (skripsi) dan gelar yang saya peroleh dari penulisan hukum (skripsi) ini.

Surakarta, Mei 2017

Yang Membuat Pernyataan,



Dewi Kusuma Rahman

NIM. E0013122

ABSTRAK

Dewi Kusuma Rahman. 2017. E0013122. ASPEK KEADILAN PEMBERIAN GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN WADUK GONDANG DI KABUPATEN KARANGANYAR. Penulisan Hukum (Skripsi). Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Penulisan hukum ini bertujuan untuk memberikan preskripsi mengenai prinsip transparansi dan keadilan dalam proses pemberian ganti rugi untuk pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk Gondang di Kabupaten Karanganyar serta memberikan preskripsi mengenai pemenuhan rasa keadilan terhadap ganti rugi yang diterima oleh para pemegang hak. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum yang bersifat presriptif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah studi dokumen atau studi kepustakaan yang dianalisa menggunakan metode silogisme deduksi dan interpretasi. Berdasarkan hasil penelitian, ditinjau dari tahapan-tahapan prosedur pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk Gondang di Kabupaten Karanganyar yang telah dilaksanakan, dapat disimpulkan bahwa kesemua prosedur telah memenuhi ketentuan perundang-undangan terkait pengadaan tanah beserta petunjuk teknisnya. Namun, dalam pelaksanaan prosedur pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk Gondang di Kabupaten Karanganyar prinsip transparansi dapat dikatakan belum terlaksana dengan baik terutama dalam proses penilaian ganti kerugian, musyawarah penetapan ganti kerugian hingga pembayaran ganti kerugian terhadap pemegang hak atas tanah yang terkena dampak pengadaan tanah akan tetapi, ganti kerugian yang diterima pemegang hak sudah layak dan adil karena telah menjunjung tinggi keadilan sosial serta telah mewujudkan kemakmuran rakyat.

Kata Kunci : Keadilan, Transparansi, Ganti Kerugian, Pengadaan Tanah

ABSTRACT

Dewi Kusuma Rahman.2017. E0013122. Law Faculty of Sebelas Maret University Surakarta. JUSTICE ASPECTS OF COMPENSATION GRANT IN LAND ACQUISITION FOR GONDANG RESERVE DEVELOPMENT IN KARANGANYAR DISTRICT. Legal Writing. Law Faculty of Sebelas Maret University Surakarta.

This legal writing aims to give prescriptions transparency requirements of compensation process for the acquisition of land for the construction of Gondang Reservoir in Karanganyar District and to give prescriptions to the achievement of a sense of justice in the compensation that the rights holder received. This research is a legal research which is prescriptive which use statue approach and conceptual approach. Sources of legal research was obtained from primary legal matter form of legislation and secondary legal matter from of the publicity about the law which is not an official document. The technique of legal matter collection used the documents research or library research which analyzed using syllogism deduction and interpretation. Based on the result of research, according to the steps of the land acquisition procedures for Gondang reserve development in Karanganyar District that has been complied with relevant legislation of the land acquisition, as well as complied with technical instructions. However, the implementation principle of transparency in the land acquisition procedure may said didn't done well, especially in the process of damage assessment, determination of the deliberation of damages to the payment of compensation of land right holders that affected by the land acquisition. In compensation granting, the rights holder aren't given details regarding the remuneration given. However, the compensation that received by the rights holder is possible and equitable because it has been restoring social justice and overwhelming prosperity to the peoples.

Keyword : Justice, Transparency, Compensation, Land Acquisition.

MOTTO

*“Dan terhadap nikmat Tuhanmu, hendaklah engkau nyatakan
(dengan bersyukur)”
(Q.S. Ad Duha:11)*

*“If you reading this, you have survived your entire life up until this
point. Have survived traumas, heartbreak, devastation, the elements,
different phases of life, and here you are. You go !! You are
Awesome!”
(9GAG)*

*“A flower does not think of competing to the flower next to it. It just
blooms”*

*“You’re never too young, too old, too poor, too uneducated or too busy to
start living your dream”
(Nicole Warne)*

*It’s never too late to be whoever you want to be. I hope you live a life
you’re proud of, and if you find you’re not, I hope you have the
strength to start over
(F. Scott Fitzgerald)*

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan sebagai wujud syukur, cinta dan terima kasih kepada :

- ❖ Allah SWT Maha Kuasa alam atas segala karunia, rahmat dan nikmat yang telah diberikan-Nya;*
- ❖ Nabi Muhammad SAW, sebagai Uswatun Khasanah yang telah memberikan suri tauladan yang baik bagi umatnya;*
- ❖ Ayahanda Parman dan Ibunda tercinta Muji Rahayu yang telah memberikan kasih sayang yang tiada duanya kepada penulis;*
- ❖ Kakakku Rachman Hidayat dan Nurul Hidayah yang selalu memberikan nasehat serta dukungannya;*
- ❖ Keponakanku tercinta Nevandra Ardhana Hidayat;*
- ❖ Wahyu Budi Santosa yang selalu memberikan dukungan dan semangat;*
- ❖ Sahabat-sahabatku yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini dan juga kekompakan selama ini;*
- ❖ KSP “Principium” dan KSPM FH UNS yang selama ini memberikan pengetahuan, pengalaman serta sahabat baru yang sangat berharga;*
- ❖ Teman-teman Fakultas Hukum UNS angkatan 2013;*
- ❖ Semua pihak-pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini;*
- ❖ Almamaterku, Fakultas Hukum UNS, yang telah memberi bekal ilmu pengetahuan dan pengalaman untuk menghadapi kehidupan yang sesungguhnya*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah, puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan nikmat, taufiq, hidayah, dan inayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul **ASPEK KEADILAN PEMBERIAN GANTI RUGI DALAM PENGEDAAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN WADUK GONDANG DI KABUPATEN KARANGANYAR** dengan baik. Sholawat dan salam senantiasa penulis haturkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabat-sahabatnya. Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan akademis guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik karena adanya bantuan, bimbingan, dorongan, saran, dan nasehat dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Prof. Dr. H. Ravik Karsidi, M.S. selaku Rektor Universitas Sebelas Maret Surakarta;
2. Bapak Prof. Dr. Supanto, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret;
3. Ibu Prof. Dr. I Gusti Ayu Ketut Rachmi H, S.H., M.M. selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara sekaligus pembimbing I skripsi ini, yang telah memberikan bantuan dan bimbingan kepada Penulis;
4. Bapak Dr. Lego Karjoko, S.H., M.H. selaku pembimbing II skripsi ini yang telah memberikan banyak waktu, ide, bimbingan, dan motivasi kepada Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
5. Bapak Dr. Albertus Sentot Sudarwanto, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Akademik, yang telah memberikan arahan dan membimbing penulis dalam menyelesaikan masa studi di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta;

6. Bapak Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan banyak ilmu dan pengetahuannya kepada penulis sehingga, dapat dijadikan bekal dalam penulisan hukum ini;
7. Bapak Ibu staff dan karyawan kampus Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah membantu memberikan fasilitas kepada penulis selama menempuh masa studi – *Thank you for your utmost kindness and the greetings from behind the glass;*
8. Pimpinan dan staff Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar yang telah memberikan bantuan, informasi, dan bahan hukum kepada Penulis;
9. Pimpinan dan staff Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sih Wiryadi dan Rekan yang telah memberikan bantuan, informasi, dan bahan hukum kepada Penulis;
10. Kepala Desa dan Perangkat Desa Ganten, Kecamatan Kerjo, Kabupaten Karanganyar yang telah memberikan bantuan, informasi, dan bahan hukum kepada Penulis;
11. Kepala Desa dan Perangkat Desa Gempolan, Kecamatan Kerjo, Kabupaten Karanganyar yang telah memberikan bantuan, informasi, dan bahan hukum kepada Penulis;
12. Kepala Desa dan Perangkat Desa Jatirejo, Kecamatan Ngargoyoso, Kabupaten Karanganyar yang telah memberikan bantuan, informasi, dan bahan hukum kepada Penulis;
13. Orang tua Penulis, Parman dan Muji Rahayu yang selalu memberikan doa, nasihat, dan semangat yang luar biasa sehingga Penulis termotivasi untuk menyelesaikan penyusunan skripsi ini. *Certain parts of the history may always be elusive, but I've learned that other parts that's we agreeably see will always matter more;*
14. Sahabat-sahabatku, khususnya mereka yang menemani penuh semangat menempuh perkuliahan : Alvin Riza Subakti, Citra Ayu, Devita Oktaria Putri, Dinda Bertha Ivana, Puspa Wargianti – *the discoveries. Thank you for the shelter, the endless conversations, a lot of laugh, and the friendship. Most of all, thank you for the journey!*

15. Teman-teman magangku di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar :
Anis Elawati, Asoka Sarastri P. – *Thank you for the company, Cempaka
Widowati – My Internship Squad thank for pleasant conversations, laugh
and kindness;*
16. Teman-temanku yang saya kenal melalui KSP “Principium” dan KSPM
FH UNS yang senantiasa selalu memberikan motivasi dan ilmu baru
terhadap penulis – *Thank you for the warm hands, the patience, and the
company;*
17. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret yang
menjadikan berada di kampus menjadi lebih menyenangkan – *The fellow
dreamers : I’m pretty sure that the remnants of cold sweat from attending
certain classes will remain with us until our grandchildren go through the
same exact thing;*
18. Wahyu Budi Santosa - *the present, for that is what you are;*
19. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah
memberikan dukungan dan bantuannya selama penelitian dan penulisan
skripsi ini berjalan dan terselesaikan.

Semoga atas jasa-jasa mereka, Allah memberikan pahala yang berlipat ganda. Penulis menyadari bahwa skripsi ini bukan karya yang sempurna, untuk itu kritik dan saran diperlukan dari pada pembaca yang budiman. Semoga skripsi ini memberikan manfaat bagi kita semua.

Wassalamu’alaikum Wr. Wb.

Surakarta, Mei 2017

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL DAN BAGAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Metode Penelitian	10
F. Sistematika Penulisan Hukum	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Kerangka Teori	22
1. Tinjauan tentang Prinsip Transparansi dan Partisipasi	22
a. Konsep dan Teori Transparansi	22
b. Konsep dan Teori Partisipasi	25
2. Tinjauan Tentang Keadilan	26
a. Teori Keadilan sebagai <i>Fairness</i> menurut John Rawls	26
b. Teori Utilitarianisme menurut Jeremy Betham	28
3. Tinjauan Tentang Konsep Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	30

a. Pengertian dan Pengaturan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	30
b. Pengertian Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah	36
c. Konsep Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Hukum Nasional	45
d. Konsep Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Beberapa Negara	49
B. Kerangka Pemikiran	54
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Waduk Gondang di Kabupaten Karanganyar ..	57
a. Gambaran Umum Lokasi Desa Ganten, Kecamatan Kerjo, Kabupaten Karanganyar	57
1) Keadaan Geografis dan Administratif Desa Ganten, Kecamatan Kerjo, Kabupaten Karanganyar	57
2) Penggunaan Tanah di Desa Ganten, Kecamatan Kerjo, Kabupaten Karanganyar	57
3) Klasifikasi Kepemilikan Bidang Tanah yang Terkena Dampak Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Waduk Gondang di Desa Ganten, Kecamatan Kerjo, Kabupaten Karanganyar	58
b. Gambaran Umum Lokasi Desa Gempolan, Kecamatan Kerjo, Kabupaten Karanganyar	58
1) Keadaan Geografis dan Administratif Desa Gempolan, Kecamatan Kerjo, Kabupaten Karanganyar	59
2) Penggunaan Tanah di Desa Gempolan, Kecamatan Kerjo, Kabupaten Karanganyar	59
3) Klasifikasi Kepemilikan Bidang Tanah yang Terkena Dampak Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Waduk	

Gondang di Desa Gempolan, Kecamatan Kerjo, Kabupaten Karanganyar	60
c. Gambaran Umum Lokasi Desa Jatirejo, Kecamatan Nargoyoso, Kabupaten Karanganyar.....	60
1) Keadaan Geografis dan Administratif Desa Jatirejo, Kecamatan Nargoyoso, Kabupaten Karanganyar	60
2) Penggunaan Tanah di Desa Jatirejo, Kecamatan Nargoyoso, Kabupaten Karanganyar	61
3) Klasifikasi Kepemilikan Bidang Tanah yang Terkena Dampak Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Waduk Gondang di Desa Jatirejo, Kecamatan Nargoyoso, Kabupaten Karanganyar	61
B. Prinsip Transparansi dalam Proses Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Waduk Gondang di Kabupaten Karanganyar	62
C. Aspek Keadilan dalam Pemberian Ganti Rugi terhadap Pemegang Hak dalam Proses Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Waduk Gondang di Kabupaten Karanganyar	103
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	124
B. Saran	125
DAFTAR PUSTAKA	126
LAMPIRAN	131

DAFTAR GAMBAR

1. Kerangka Pemikiran	54
-----------------------------	----

DAFTAR TABEL

1. Tabel Indikator Partisipasi	26
2. Tabel Penggunaan Tanah Desa Ganten, Kecamatan Kerjo, Kabupaten Karanganyar	58
3. Tabel Klasifikasi Kepemilikan Bidang Tanah yang Terkena Dampak Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Waduk Gondang di Desa Ganten, Kecamatan Kerjo, Kabupaten Karanganyar	58
4. Tabel Penggunaan Tanah Desa Gempolan, Kecamatan Kerjo, Kabupaten Karanganyar	59
5. Tabel Klasifikasi Kepemilikan Bidang Tanah yang Terkena Dampak Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Waduk Gondang di Desa Gempolan, Kecamatan Kerjo, Kabupaten Karanganyar	60
6. Tabel Penggunaan Tanah Desa Jatirejo, Kecamatan Ngargoyoso, Kabupaten Karanganyar	61
7. Tabel Klasifikasi Kepemilikan Bidang Tanah yang Terkena Dampak Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Waduk Gondang di Desa Gempolan, Kecamatan Kerjo, Kabupaten Karanganyar ...	62
8. Tabel Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah	73
9. Tabel Susunan Keanggotaan Satuan Tugas A	76
10. Tabel Susunan Keanggotaan Satuan Tugas B	78
11. Tabel Tahapan Pembayaran Ganti Kerugian	92
12. Tabel Data Hasil Pengukuran Area Terdampak dan Total Ganti Kerugian Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Waduk Gondang di Desa Ganten, Kecamatan Kerjo, Kabupaten Karanganyar	117
13. Tabel Data Hasil Pengukuran Area Terdampak dan Total Ganti Kerugian Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Waduk Gondang di Desa Gempolan, Kecamatan Kerjo, Kabupaten Karanganyar ...	118
14. Tabel Data Hasil Pengukuran Area Terdampak dan Total Ganti Kerugian Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Waduk Gondang di Desa Jatirejo, Kecamatan Ngargoyoso, Kabupaten Karanganyar	121
15. Tabel Data Hasil Pengukuran Area Terdampak dan Total Ganti Kerugian Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Waduk Gondang untuk PTPN IX	123

DAFTAR RAGAAN

1. Ragaan Nilai Ganti Kerugian	107
2. Ragaan Objek Penilaian dalam Penentuan Kerugian Fisik	107
3. Ragaan Objek Penilaian dalam Penentuan Kerugian Non Fisik	107

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I : Surat Ijin Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar
- Lampiran III : Surat Ijin Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar
- Lampiran IV : Surat Ijin Penelitian di Kantor Jasa Penilai Publik (KJJP) Sih Wiryadi Surakarta
- Lampiran V : Surat Ijin Penelitian di Desa Ganten, Kecamatan Kerjo, Kabupaten Karanganyar
- Lampiran VI : Surat Ijin Penelitian di Desa Gempolan, Kecamatan Kerjo, Kabupaten Karanganyar
- Lampiran VII : Surat Ijin Penelitian di Desa Jatirejo, Kecamatan Ngargoyoso, Kabupaten Karanganyar
- Lampiran VIII : Daftar Kegiatan yang Telah Dilaksanakan ada Tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Waduk Gondang
- Lampiran IX : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar Nomor : 13/300/I/2015 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Waduk Gondang dan Sekretariat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar
- Lampiran X : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar Nomor: 11/300/I/2015 tentang Susunan Keanggotaan Satuan Tugas A Pembangunan Waduk Gondang
- Lampiran XI : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar Nomor :12/300/I/2015 tentang Susunan Keanggotaan Satuan Tugas B Pembangunan Waduk Gondang

Lampiran XII: Laporan Hasil Pengadaan Tanah untuk Pembangunan
Waduk Gondang di Kabupaten Karanganyar dari
Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar