



**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TERKAIT
GANTI KERUGIAN TANAH KAS DESA DI DESA SITEMU KECAMATAN
TAMAN KABUPATEN PEMALANG DALAM PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN JALAN TOL PEMALANG-BATANG**

PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum

Oleh:

YOSUA SEBASTIAN

11000117130279

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2021**

HALAMAN PENGESAHAN

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012
TERKAIT GANTI KERUGIAN TANAH KAS DESA DI DESA SITEMU
KECAMATAN TAMAN KABUPATEN PEMALANG DALAM
PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN JALAN TOL
PEMALANG-BATANG**

PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum

Disusun oleh:

YOSUA SEBASTIAN

NIM 11000117130279


Penulisan Hukum dengan judul di atas telah
disahkan dan disetujui untuk diperbanyak

Pembimbing I



Dr. IGA. Gangga Santi Dewi, S.H., M.Kn
NIP. 197405262006042001

Pembimbing II



Mira Novana Ardani, S.H., M.H
NIP. 198211142015042001

HALAMAN PENGUJIAN

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TERKAIT
GANTI KERUGIAN TANAH KAS DESA DI DESA SITEMU KECAMATAN
TAMAN KABUPATEN PEMALANG DALAM PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN JALAN TOL PEMALANG-BATANG**

Dipersiapkan dan disusun

Oleh:

YOSUA SEBASTIAN

11000117130279

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 20 September 2021

Dewan Penguji

Ketua



Dr I.G.A. Gangga Santi Dewi, S.H., M.Kn

NIP.197405262006042001

Anggota Penguji I

Mira Novana Ardani, S.H., M.H

NIP:198211142015042001

Mengesahkan:

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Diponegoro,

Prof. Dr Retno Saraswati, S.H., M.Hum.

NIP: 196711191993032002

Anggota Penguji II



Nur Adhim, S.H., M.H

NIP:19640420190031002

Mengetahui:

Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum

Marjo, S.H., M.Hum

NIP:196503181990031001

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Yosua Sebastian

NIM : 11000117130279

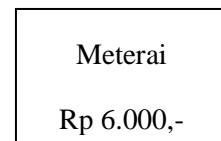
Jurusan : Hukum Perdata Agraria

Fakultas : Hukum

Judul : IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN
2012 TERKAIT GANTI KERUGIAN TANAH KAS DESA DI DESA
SITEMU KECAMATAN TAMAN KABUPATEN PEMALANG DALAM
PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN JALAN TOL
PEMALANG-BATANG

Dengan ini saya menyatakan bahwa Penulisan Hukum ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya didalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 20 September 2021



Yosua Sebastian
11000117130279

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Sedikit pengetahuan yang diterapkan jauh lebih berharga ketimbang banyak pengetahuan yang tidak dimanfaatkan”

(Kahlil Gibran)

“Tak selamanya langit itu kelam, suatu saat kan cerah juga. Hiduplah dengan sejuta harapan, habis gelap terbitlah terang.”

(Rhoma Irama)

Penulisan Hukum ini saya persembahkan kepada:

Kedua orang tua dan keluarga yang terkasih,

Dosen pembimbing yang terhormat,

Sahabat dan teman yang selalu ada untuk saya,

Seluruh Civitas Akademik Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya ucapkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat-Nya sehingga bisa menyelesaikan penulisan hukum yang berjudul **“IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TERKAIT GANTI KERUGIAN TANAH KAS DESA DI DESA SITEMU KECAMATAN TAMAN KABUPATEN PEMALANG DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN JALAN TOL PEMALANG-BATANG”** dengan baik. Penyusunan penulisan hukum ini dilakukan sebagai syarat dan tugas yang harus dipenuhi untuk menyelesaikan pendidikan S-1 (Strata 1) di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Saya menyadari bahwa dalam proses penyusunannya, penulisan hukum ini tidak mungkin bisa terselesaikan tanpa melalui bantuan dan dukungan dari banyak pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum. selaku Rektor Universitas Diponegoro;
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
3. Bapak Marjo, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

4. Bapak Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H. selaku Dosen Wali yang telah memberikan motivasi dan semangat selama ini
5. Bapak H. Muhyidin, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
6. Ibu Dr. IGA. Gangga Santi Dewi S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, motivasi, dorongan, dan semangat kepada saya dalam menyelesaikan skripsi ini;
7. Ibu Mira Novana Ardani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, motivasi, dorongan, dan semangat kepada saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Segenap Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah memberikan ilmu kepada saya selama perkuliahan;
9. Kedua orang tua terkasih; Ayah Ronald Situmorang, M.T. dan Ibu Ratnasari Sitanggang, S.H., M.H. yang selalu tiada hentinya memberikan kepercayaan, kasih sayang, dukungan, dan motivasi sehingga saya dapat menyelesaikan perkuliahan serta skripsi ini;
10. Kedua adik tersayang, Gabriela Valeriana dan Gilbert Christian yang selalu memberikan semangat dan motivasi kepada saya sehingga bisa menyelesaikan skripsi ini;
11. Sahabat terkasih; Beny, Patrick, Luthfi, Yudhanto, Muafa, Deddy, Adhitya, Sheila, Praditya, Ayu, Landors, Niko, Faza, Rizal, Mario, Lina, Ali, Dimas, Marcel, Hilmi, Raditya, Fian yang selalu memberikan

semangat dan dukungan mereka kepada saya untuk menyelesaikan skripsi ini;

12. Teman-teman HIMAGRARIS FH UNDIP 2020 yang telah membagikan cerita dan pengalaman mereka selama masa perkuliahan serta memberikan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini;
13. Teman-teman seangkatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro 2017 yang telah berbagi ilmu untuk menyelesaikan skripsi ini;
14. Almamater tercinta Universitas Diponegoro.

ABSTRAK

Kebutuhan atas tanah terus meningkat seiring berjalannya waktu terutama bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Fakta tersebut membuat pemerintah menjalankan program pengadaan tanah guna realisasi kepentingan umum dengan melakukan pengambilalihan sejumlah bidang tanah masyarakat. Pengambilalihan ini menjadikan hak atas tanah masyarakat hilang dan beralih kepada pemerintah. Pada satu sisi masyarakat juga berhak dalam memperoleh ganti kerugian yang setara atas pengambilalihan hak atas tanah tersebut dimana bentuk dan besarnya telah ditentukan dan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan. Penelitian ini dilaksanakan secara *deskriptif analitis* dengan menjelaskan peraturan perundang-undangan berlaku dan mengaitkannya dengan implementasi di lapangan. Proses pembayaran ganti kerugian tanah kas desa dalam pembangunan jalan tol Pemalang-Batang di Desa Sitemu, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang telah sesuai mengikuti ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Akibat hukum dari proses pembayaran ganti kerugian tanah kas desa tersebut adalah tanah kas desanya yang menjadi terlepas dan beralih kepada pihak pemerintah setelah bentuk dan besaran ganti kerugiannya telah ditentukan yaitu tanah pengganti. Metode pendekatan yang digunakan yaitu *yuridis empiris*. Hasil penelitian menyatakan bahwa: *Pertama*, proses pembayaran ganti kerugian tanah kas desa yang terjadi di Desa Sitemu, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang dilakukan secara bentuk tanah pengganti dan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan. *Kedua*, proses pencarian tanah pengganti untuk tanah kas desa dimaksud sempat mengalami hambatan dan berakibat penundaan pembangunan jalan tol Pemalang-Batang yang melewati desa itu. *Ketiga*, hambatan proses pencarian tersebut tidak membuat pembangunan jalan tol Pemalang-Batang terhambat lebih lanjut sebab pihak pemerintah mengikuti ketentuan yang ada yakni Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa. Tanah pengganti untuk tanah kas desa di Desa Sitemu, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang pada akhirnya ditemukan sehingga pembangunan jalan tol Pemalang-Batang yang melewati desa tersebut bisa dilakukan karena proses pembayaran ganti kerugian tanah kas desanya telah selesai.

**Kata kunci: Implementasi, Pengadaan Tanah, Hambatan, Ganti Kerugian,
Tanah Kas Desa**

ABSTRACT

The need for land continues to increase over time, especially for development in the public interest. This fact makes the government run a land acquisition program for the realization of the public interest by taking over a number of community lands. This expropriation makes people's land rights lost and shifts to the government. On the one hand, the community is also entitled to obtain equal compensation for the expropriation of land rights, where the form and amount have been determined and follow the provisions of the legislation. This research was carried out in an analytical descriptive manner by explaining the applicable laws and regulations and relating them to implementation in the field. The process of paying compensation for village treasure land in the construction of the Pemalang-Batang toll road in Sitemu Village, Taman District, Pemalang Regency has complied with the provisions of Law Number 2 of 2012 concerning Land Procurement for Development in the Public Interest. The legal consequence of the process of paying compensation for the village treasure land is the village treasure land which becomes detached and turns to the government after the form and amount of compensation has been determined, namely replacement land. The approach method used is empirical juridical. The results of the study stated that: First, the process of paying compensation for village treasure land that occurred in Sitemu Village, Taman District, Pemalang Regency was carried out in the form of replacement land and followed the provisions of the legislation. Second, the process of finding replacement land for the village treasure land had encountered obstacles and resulted in delays in the construction of the Pemalang-Batang toll road that passed through the village. Third, the obstacles to the search process did not hinder the construction of the Pemalang-Batang toll road further because the government followed the existing provisions, namely the Regulation of the Minister of Home Affairs Number 1 of 2016 concerning Village Asset Management. Substitute land for village treasure land in Sitemu Village, Taman District, Pemalang Regency was finally found so that the construction of the Pemalang-Batang toll road that passed through the village could be carried out because the process of paying compensation for the village treasure land had been completed.

Keywords: Implementation, Land Acquisition, Obstacle, Compensation, Village

Treasure Land

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PENGUJIAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	16

1. Pengertian Tanah.....	16
2. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah.....	16
3. Pengertian dan Macam Hak Atas Tanah.....	17
B. Tinjauan Umum Tentang Pengertian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.....	18
1. Pengertian Pengadaan Tanah.....	18
2. Wujud Kebijakan Pengadaan Tanah.....	19
3. Asas Pengadaan Tanah.....	20
C. Tinjauan Umum Tentang Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	22
1. Pengertian dan Unsur Musyawarah.....	22
2. Aspek dan Eksekusi Ganti Kerugian.....	23
3. Wujud dan Pihak yang Berhak Ganti Kerugian.....	25
D. Tinjauan Umum Tentang Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	27
1. Unsur Proses Pengadaan Tanah.....	27
2. Tahapan Proses Pengadaan Tanah.....	27
BAB III METODE PENELITIAN.....	38
A. Metode Pendekatan.....	38
B. Spesifikasi Penelitian.....	38
C. Subyek, Obyek, dan Lokasi Penelitian.....	39

D. Metode Pengumpulan Data.....	39
E. Metode Analisis Data.....	41
F. Metode Penyajian Data.....	42
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	44
A. Proses Pembayaran Ganti Kerugian Dalam Pembangunan Jalan Tol Pematang-	
Batang menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun	
2012.....	44
1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	44
2. Proses Pembayaran Ganti Kerugian Dalam Pembangunan Jalan Tol	
Pematang-Batang di Desa Sitemu Kecamatan Taman Kabupaten	
Pematang.....	53
B. Hambatan Yang Terjadi Dalam Proses Pembayaran Ganti Kerugian Dan Solusi	
Untuk Penyelesaiannya.....	58
1. Hambatan Dalam Proses Pembayaran Ganti Kerugian.....	58
2. Solusi Mengatasi Hambatan Dalam Proses Pembayaran Ganti	
Kerugian.....	62
BAB V PENUTUP.....	69
A. Kesimpulan.....	69
B. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA.....	72