

**PROSES PENGADAAN TANAH UNTUK KAVLING PERUMAHAN
GRAHA SWASTI KIRANA KABUPATEN KUDUS TAHUN 2017**

TUGAS AKHIR

Disusun untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan Pendidikan Program Studi
Diploma III Pertanahan

Disusun oleh :

IQOMUDDIN AFTHONY

14010215060077

PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERTANAHAN

FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2019

**SURAT PERNYATAAN
KEASLIAN KARYA ILMIAH (SKRIPSI/TA)**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama Lengkap : Iqomuddin Afthony
2. Nomor Induk Mahasiswa : 14010215060077
3. Tempat / Tanggal Lahir : Kudus, 13 Januari 1997
4. Jurusan / Program Studi : Diploma III Pertanian
5. Alamat : Pasuruhan Lor RT 02 RW 09 Jati, Kudus

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah (Skripsi/TA) yang saya tulis berjudul :

**PROSES PENGADAAN TANAH UNTUK KAVLING PERUMAHAN GRAHA
SWASTI KIRANA KABUPATEN KUDUS TAHUN 2017**

Adalah benar-benar **Hasil Karya Ilmiah Tulisan Saya Sendiri**, bukan hasil karya ilmiah orang lain atau jiplakan karya ilmiah orang lain.

Apabila dikemudian hari ternyata karya ilmiah yang saya tulis itu terbukti bukan hasil karya ilmiah saya sendiri atau hasil jiplakan karya orang lain, maka saya sanggup menerima sanksi berupa pembatalan hasil karya ilmiah saya dengan seluruh implikasinya, sebagai akibat kecurangan yang saya lakukan

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dengan penuh kesadaran serta tanggung jawab.

Semarang, 11 Juni 2019

Pembuat Pernyataan

Iqomuddin Afthony

NIM. 14010215060077

HALAMAN PERSETUJUAN

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir dengan judul :

Judul Tugas Akhir : Proses Pengadaan Tanah Untuk Kavling Perumahan
Graha Swasti Kirana Kabupaten Kudus Tahun 2017

Nama Penyusun : Iqomuddin Afthony

Nomor Induk Mahasiswa : 14010215060077

Program Studi : Diploma III Pertanahan

Dinyatakan sah sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan Diploma

III

Semarang, 11 Juni 2019

Dosen Pembimbing

Lusia Astrika, S.IP, M.Si

NIP. 198505082010122005

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Tugas Akhir : Proses Pengadaan Tanah Untuk Kavling Perumahan
Graha Swasti Kirana Kabupaten Kudus Tahun 2017

Nama Penyusun : Iqomuddin Afthony
NIM : 14010215060077
Program Studi : Diploma III Pertanahan

Dinyatakan sah sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan Diploma
III

Semarang, 11 Juni 2019

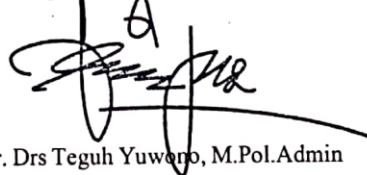
Dekan



Dr. Drs Hardi Warsono, M.T.P

NIP. 19640827 199001 1 001

Wakil Dekan I




Dr. Drs Teguh Yuwono, M.Pol.Admin

NIP. 19690822 199403 1 003


Dosen Pembimbing :

1. Lusia Astrika, S.IP, M.Si



(.....)

Dosen Penguji Skripsi :

1. Drs. Achmad Taufiq, M.Si


(.....)

2. Lusia Astrika, S.IP, M.Si


(.....)

PERSEMBAHAN

Tugas Akhir ini berjudul Proses Pengadaan Tanah Untuk Kavling Perumahan Graha Swasti Kirana Kabupaten Kudus Tahun 2017.

Penulis Persembahkan kepada :

1. Allah SWT yang selalu memberikan Rahmat dan Karunia-Nya dalam menyelesaikan pengerjaan Tugas Akhir ini;
2. Kedua orang tua tercinta yang senantiasa memberikan dukungan hingga saat ini;
3. Keluarga besar saya yang sudah membantu dan selalu memberikan semangat;
4. Ibu Lusia Astrika, S.IP, M.Si selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu dan pikirannya untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam penyelesaian penulisan Tugas Akhir ini;
5. Segenap Dosen yang telah memberikan ilmu tentang pertanahan sehingga dapat berguna dalam penulisan Tugas Akhir ini;
6. Teman-teman Diploma III Pertanahan angkatan 2015 dan semua pihak yang telah membantu dalam kelancaran penulisan Tugas Akhir ini;

KATA PENGANTAR

Segala Puji dan Syukur Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tugas Akhir yang berjudul Proses Pengadaan Tanah Untuk Kavling Perumahan Graha Swasti Kirana Kabupaten Kudus Tahun 2017 berjalan dengan lancar. Penulisan Tugas Akhir ini diajukan sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Program Studi Diploma III Pertanahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro.

Dalam penulisan Tugas Akhir ini, penulis mendapatkan berbagai macam bimbingan serta bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan terima kasih kepada pihak-pihak berikut ini :

1. Bapak Dr. Yos Johan Utama, SH,M.Hum selaku Rektor Universitas Diponegoro
2. Bapak Drs. Achmad Taufiq, M.Si selaku Ketua Program Studi Diploma III Pertanahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro
3. Bapak Wahid Abdulrahman, S.IP, M.Si selaku Sekretaris Program Studi Diploma III Pertanahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro
4. Seluruh Dosen dan Staff pengajar Program Studi Diploma III Pertanahan yang telah membekali ilmu pengetahuan kepada penulis sehingga dalam menjadi pedoman dalam penyelesaian Tugas Akhir ini

5. Seluruh keluarga besar penulis yang telah memberikan doa dan semangat tanpa kenal lelah dan penuh rasa kasih dan sayang
6. Teman-teman Program Studi Diploma III Pertanahan yang telah membantu dan memberikan dukungan untuk penulis dalam menyelesaikan penulisan tugas akhir ini
7. Serta kepada semua pihak yang telah terlibat dalam penulisan Tugas Akhir ini

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tugas Akhir ini masih banyak kekurangan, untuk ini penulis memohon maaf atas segala kekurangan yang ada. Semoga Tugas Akhir ini dapat berguna dan memberikan pengetahuan bagi semua pihak yang membacanya. Penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk kebaikan bersama.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI/TA.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
ABSTRAK.....	xiii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian dan Manfaat Tugas Akhir.....	5
1.4 Landasan Teori.....	7
1.4.1 Pengadaan Tanah.....	7
1.4.2 Pengadaan Tanah Untuk Perumahan.....	9
1.5 Definisi Konseptual.....	10
1.5.1 Pengadaan Tanah.....	10
1.5.2 Perumahan.....	10
1.6 Metode Penelitian.....	12
1.6.1 Tipe Penelitian.....	13
1.6.2 Sumber Data.....	13
1.6.3 Teknik Pengumpulan Data.....	14
1.7 Sistematika Penulisan.....	14

BAB II GAMBARAN UMUM KABUPATEN KUDUS

2.1 Profil Wilayah Kabupaten Kudus.....	15
2.1.1 Letak Geografis.....	15
2.1.2 Iklim dan Curah Hujan.....	16
2.1.3 Topografi.....	16
2.1.4 Administrasi dan Luas Wilayah.....	18
2.1.5 Kependudukan.....	22
2.1.6 Sosial Ekonomi.....	23
2.2 Deskripsi Perumahan Graha Swasti Kirana.....	24
2.2.1 Gambaran Umum Perumahan Graha Swasti Kirana.....	24
2.2.2 Luas Lahan dan Type Rumah.....	25
2.2.3 Cara Pembayaran atau Pembelian Perumahan Graha Swasti Kirana.....	26
2.2.4 Keunggulan Perumahan Graha Swasti Kirana.....	27
2.2.5 Prasarana Perumahan Graha Swasti Kirana.....	27
2.2.6 Type Rumah Perumahan Graha Swasti Kirana.....	28
2.2.7 Perusahaan Pengembang Perumahan Graha Swasti Kirana..	28
2.2.8 Keterkaitan Perusahaan Pembangun Perumahan Graha Swasti Kirana dengan Koperasi Muria Gemilang.....	29
2.3 Deskripsi Kantor Koperasi Muria Gemilang Kudus.....	30
2.3.1 Sejarah Singkat Koperasi Muria Gemilang.....	30
2.3.2 Visi dan Misi Koperasi Muria Gemilang.....	32
2.3.3 Keanggotaan Koperasi Muria Gemilang.....	33

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	35
3.1.1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.....	35
3.2 Pemberian Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah.....	36
3.2.1 Pengertian dan Bentuk Ganti Rugi.....	36
3.2.2 Dasar dan Cara Penghitungan Ganti Rugi.....	40
3.2.3 Pihak yang Berhak Menerima Ganti Rugi.....	41

3.3 Pelaksanaan Pelepasan Hak Atas Tanah.....	42
3.4 Perolehan Tanah.....	44
3.5 Izin Lokasi.....	46
3.6 Proses Pengadaan Tanah Untuk Kavling Perumahan Graha Swasti Kirana.....	48
3.7 Hambatan Proses Pengadaan Tanah Untuk Kavling Perumahan Graha Swasti Kirana.....	55

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan.....	59
4.2 Saran.....	60

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

<i>Tabel 2.1</i> Luas Tanah Menurut Kemiringan.....	17
<i>Tabel 2.2</i> Luas Wilayah Kabupaten Kudus Tahun 2015.....	19
<i>Tabel 2.3</i> Jenis Penggunaan Lahan di Kabupaten Kudus.....	21

DAFTAR GAMBAR

<i>Bagan 2.1</i> Sistematika Kerjasama Koperasi Muria Gemilang	29
<i>Bagan 3.1</i> Alur Pelaksanaan Pengadaan Tanah	51