

TESIS

**BENTUK PENYELESAIAN SENGKETA PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM DEMI MEWUJUDKAN BENTUK DAN NILAI
GANTI RUGI YANG ADIL DAN PROPORSIONAL**



OLEH :

ALIFIN NURAHMANA WANDA, S.H.

NIM. 031814153045

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

MINAT STUDI HUKUM PERADILAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA

SURABAYA

2022

**BENTUK PENYELESAIAN SENGKETA PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM DEMI MEWUJUDKAN BENTUK DAN NILAI
GANTI RUGI YANG ADIL DAN PROPORSIONAL**

TESIS

Oleh:

**ALIFIN NURAHMANA WANDA, S.H.
NIM. 031814153045**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Magister Hukum
Pada Program Studi Magister Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum
Minat Studi Hukum Pidana Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
MINAT STUDI HUKUM PERADILAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis disetujui untuk diuji pada, 27 Oktober 2022

Oleh

Pembimbing Ketua



**Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.,
NIP. 196402061990022002**

Pembimbing Kedua



**Gianto Al Imron, SH., MH.,
NIP. 197206101998021001**

**Mengetahui
Koordinator Program Studi Magister Ilmu Hukum**



**Dr. Aktleva Tri Tjitrawati, S.H., M.Hum.,
NIP. 196401071989032001**

Telah ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji

Pada Tanggal: 27 – Oktober – 2022

PANITIA PENGUJI TESIS

Ketua : Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M.

Anggota : 1. Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.

2. Gianto Al Imron, S.H., M.H.

3. Dr. Bambang Sugeng Ariadi Subagyono, S.H., M.H.

4. Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.

SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Alifin Nurahmana Wanda, S.H.,

NIM : 031814153045

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

**Judul Tesis : Bentuk Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah Untuk
Kepentingan Umum Demi Mewujudkan Bentuk dan
Nilai Ganti Rugi Yang Adil dan Proporsional**

1. Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tesis yang telah saya tulis ialah asli (hasil karya sendiri) dan bukan merupakan hasil tiruan atau jiplakan maupun plagiarisme dari karya orang lain. Tesis ini belum diajukan untuk mendapatkan gelar akademik.
2. Dalam tesis ini tidak terdapat pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan di dalam daftar pustaka
3. Demikian pernyataan ini dibuat tanpa adanya paksaan dari pihak manapun, apabila pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan norma dan peraturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 27 -Oktober-2022

Yang membuat pernyataan,



**Alifin Nurahmana Wanda, S.H.,
NIM: 031814153045**

ABSTRAK

Dalam pembangunan demi kepentingan bangsa dan negara, tak jarang pemerintah mengalami kesulitan dalam melakukan perluasan serta penambahan fungsi tanah yang ada. Semakin sedikitnya tanah yang dimiliki pemerintah membuat pemerintah terkadang melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam peraturan tersebut diatur mengenai bagaimana prosedur pengadaan tanah pada tanah target hingga bagaimana prosedur ganti rugi yang akan diberikan pada pihak yang akan dibebaskan tanahnya. Tak jarang dalam pengaplikasiannya, justru pihak yang dibebaskan tanahnya malah tidak terima dengan besaran ganti rugi yang diajukan. Prosedur yang diamanatkan oleh undang-undang tersebut ialah melalui permohonan keberatan melalui pengadilan negeri. Namun dalam beberapa putusan ditemukan bahwa beberapa pihak yang dirugikan justru menggugat pemerintah dengan dasar gugatan perbuatan melawan hukum. Hal ini membuat adanya dualisme tata cara pengajuan keberatan atas ganti rugi yaitu melalui permohonan atau gugatan. Temuan yang ditemukan penulis ialah bahwa harus ada suatu unifikasi atau rekonfigurasi peraturan terkait agar tidak menimbulkan suatu kebingungan serta dapat menjamin keadilan dalam penentuan besaran ganti rugi agar nantinya diharapkan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini berjalan lancar tanpa merugikan salah satu pihak.

Kata Kunci: Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Ganti Rugi, Perbuatan Melawan Hukum

ABSTRACT

In development for the sake of the nation and state, it is not uncommon for the government to experience difficulties in expanding and adding to the existing land functions. The less land owned by the government makes the government sometimes carry out land acquisition for the public interest based on Law Number 12 of 2012 concerning Land Procurement for Development in the Public Interest. The regulation regulates the procedure for land acquisition on the target land and how the compensation procedure will be given to the party whose land will be acquired. Not infrequently in its application, the party who was freed the land did not even accept the amount of compensation proposed. The procedure mandated by the law is through an appeal through a district court. However, in several decisions it was found that some of the aggrieved parties actually sued the government on the basis of a lawsuit against the law. This creates a dualism in the procedure for filing an objection to compensation, namely through an application or lawsuit. The findings found by the author are that there must be a unification or reconfiguration of related regulations so as not to cause confusion and can guarantee justice in determining the amount of compensation so that later it is hoped that the process of land acquisition for the public interest will run smoothly without harming either party.

Keywords: *Land Procurement for Public Interest, Compensation, Unlawful Acts*

DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-undang RI Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, tambahan Lembaran Negara 5280);
- Undang-undang RI Nomor 48 tahun 2009 tentang perubahan atas Undang-undang RI Nomor 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076)
- Undang-undang RI Nomor 3 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang RI Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 3, tambahan Lembaran Negara Nomor 4958)
- H.I.R./R.I.B (*Het Herzein Indonesisch Reglement* Stb.1848 No. 16 Jo Stb.1941 No.44),
- R.Bg. (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*, Staatsblad 1927 Nomor 227),
- Rv (*Reglement op de rechtsvordering*, Staatsblad 1847 Nomor 52 juncto 1849 Nomor 63),
- R.O. (*Reglement of de rechterlijke organisatie in het beleid der justitie in Indonesia*, Staatblad 1847 Nomor 23),
- B.W. (*Burgerlijk wetboek* / Kitab Undang-Undang Hukum Perdata / Kitab Undang-Undang Hukum Sipil) yang dikodifikasi pada tanggal 1 Mei 1848),
- Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) RI Nomor 3 tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Keugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) RI Nomor 2 tahun 2016 tentang Pedoman Beracara Dalam Sengketa Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pada Pengadilan Tata Usaha Negara.

DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2597K/PDT/2018

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 334 PK/Pdt/2014.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 632 PK/Pdt/2014

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 820 K/Pdt/2013

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1391 K/Pdt/2011

Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia No. 3/PUU-VII/2010

Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor: 35/Pdt.G/2017/PN.Gsk

Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 304/Pdt/2011/PN.Smg.

Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 254/Pdt/2012/PT.SMG

Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 305/Pdt.G/2009/PN.Tng

Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 54/Pdt/2010/PT.BTN

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	iv
SURAT PERNYATAAN	vi
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN	x
DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	11
1.3 Tujuan Penelitian	12
1.4 Manfaat Penelitian	12
1.5 Kajian Pustaka	13
1.6 Metode Penelitian.....	25
1.6.1 Tipe Penelitian Hukum	25
1.6.2 Pendekatan Masalah.....	26
1.6.3 Sumber Bahan Hukum.....	27
1.6.4 Analisa Bahan Hukum	29
1.6.5 Sistematika Penulisan.....	29
BAB II – PENGATURAN DASAR GUGATAN PADA SENGKETA PENGADAAN TANAH	
2.1 Konsep Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	31
2.1.1 Ruang Lingkup dan Batasan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	31
2.1.2 Prosedur Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	39
2.2 Pengaturan Dasar Gugatan Pada Sengketa Pengadaan tanah	41
2.2.1 Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penguasa pada PTUN	42
2.2.2 Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Perdata	50
2.3 Jenis Bantahan atau Eksepsi Atas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	54

BAB III – KONSEP GANTI RUGI PADA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM YANG BERDASARKAN PADA KEADILAN

3.1	Konsep Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	66
3.1.1	Kewenangan Pemberian Ganti Kerugian Untuk Kepentingan Umum.....	66
3.1.2	Jenis Pemberian Ganti Kerugian Menurut BW dan UUPA	77
3.2	Konsep Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Berdasarkan Pada Keadilan	90
3.2.1	Analisa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2597K/PDT/2018	90
3.2.2	Analisa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2895K/PDT/2010	98
3.2.3	Bentuk Penghitungan Ganti Kerugian Yang Ideal dan Proporsional	105

BAB IV PENUTUP

4.1	Kesimpulan	113
4.2	Saran.....	114

DAFTAR PUSTAKA

