

**ANALISIS YURIDIS GANTI KERUGIAN DALAM
PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM
(Pendekatan Kasus Pembangunan Jalan Daerah
Prioritas Pariwisata di Desa Golo Mori Labuan Bajo
Nusa Tenggara Timur)**

TESIS

Oleh:

FELIKS SUWANDRI MEDAN

2202190122



**PROGRAM STUDI HUKUM
PROGRAM MAGISTER
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2025**

**ANALISIS YURIDIS GANTI KERUGIAN DALAM
PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM
(Pendekatan Kasus Pembangunan Jalan Daerah
Prioritas Pariwisata di Desa Golo Mori Labuan Bajo
Nusa Tenggara Timur)**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar
Magister Hukum (M.H.) Pada Program Studi Magister Hukum
Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia

Oleh:

FELIKS SUWANDRI MEDAN

2202190122



**PROGRAM STUDI HUKUM
PROGRAM MAGISTER
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2025**



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER**

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan;

Nama : Feliks Suwandri Medan
NIM : 2202190122
Program Studi : Magister Hukum
Konsentrasi : Hukum Bisnis

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul “ANALISIS YURIDIS GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Pendekatan Kasus Pembangunan Jalan Daerah Prioritas Pariwisata di Desa Golo Mori Labuan Bajo Nusa Tenggara Timur)” adalah:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di Universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 1 Juli 2025



**Feliks Suwandri Medan
NIM: 2202190122**



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER**

LEMBAR PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

**ANALISIS YURIDIS GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Pendekatan Kasus Pembangunan Jalan
Daerah Prioritas Pariwisata di Desa Golo Mori Labuan Bajo
Nusa Tenggara Timur))**

Nama : Feliks Suwandri Medan
NIM : 2202190122
Program Studi : Magister Hukum
Fakultas : Program Pascasarjana

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tesis guna mencapai gelar Magister Hukum pada Program Pascasarjana Magister Hukum Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 1 Juli 2025
Menyetujui,

Pembimbing I

(Prof. Dr. Aartje Tehupeiory, SH., M.H)
NIDN: 0314086404

Pembimbing II

(Dr. Diana Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc)
NIDN: 0305046406

Ketua

Program Studi Hukum Program Magister

Dr. Paltiada Saragi, S.H., M.H
NIDN: 0305097105

Direktur

Program Pascasarjana

Prof. Dr. Bernadetha Nadeak, M.Pd., PA
NIDN: 0320116402



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER

PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

Pada Tanggal 1 Juli 2025 Telah diselenggarakan Sidang Tugas Akhir untuk memenuhi sebagian persyaratan Akademik guna memperoleh gelar Sarjana Strata Dua pada Program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Feliks Suwandri Medan
NIM : 2202190122
Program Studi : Magister Hukum
Konsentrasi : Hukum Bisnis

Termaksud ujian Tugas Akhir yang berjudul: “ANALISIS YURIDIS GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Pendekatan Kasus Pembangunan Jalan Daerah Prioritas Pariwisata di Desa Golo Mori Labuan Bajo Nusa Tenggara Timur)” oleh tim penguji yang terdiri dari:

Nama Penguji	Jabatan Dalam Tim Penguji	Tanda tangan
--------------	---------------------------	--------------

1. Prof. Dr. Aartje Tehupeiory, SH., M.H

Sebagai ketua

2. Dr. Diana Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc

Sebagai anggota

3. Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H

Sebagai anggota



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER**

HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISIS YURIDIS GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Pendekatan Kasus Pembangunan Jalan
Daerah Prioritas Pariwisata di Desa Golo Mori Labuan Bajo
Nusa Tenggara Timur)**

TESIS

Oleh:

FELIKS SUWANDRI MEDAN

2202190122

Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian Guna Memperoleh
Gelar Magister Hukum.

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Tugas Akhir,
Pada hari Selasa, tanggal 1 Juli 2025 Tim Penguji,

Ketua

(Prof. Dr. Aartje Tehupeiory, SH., M.H)

NIDN: 0314086404

Anggota

(Dr. Diana Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc)

NIDN: 0305046406

Anggota

(Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H)

NIDN: 0327096504



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER**

PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Feliks Suwandri Medan
NIM : 2202190122
Fakultas : Program Pascasarjana
Program Studi : Magister Hukum
Jenis Tugas Akhir : Tesis
Judul : Analisis Yuridis Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Pendekatan Kasus Pembangunan Jalan Daerah Prioritas Pariwisata di Desa Golo Mori Labuan Bajo Nusa Tenggara Timur)

Menyatakan bahwa:

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya Tulisa saya dengan arahan dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasi atau pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik diperguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya/kami mengutip karya dari orang lain maka akan dicantumkan sebagai refrensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Noneksklusif, tanpa royalty kepada Univeristas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dana mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/penciptas dan sebagai pemilik hak cipta.

Apabila dikemudia hari ditemukan pelanggaran hak cipta dan kekayaan intelektual atau peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Univeristas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Dibuat di Jakarta,
Pada tanggal, 1 Juli 2025
Yang menyatakan



**Feliks Suwandri Medan
NIM: 2202190122**

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus yang mengaruniakan kekuatan dan kemampuan, serta pengetahuan kepada penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan tesis dengan judul “ Analisis Yuridis Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Pendekatan Kasus Pembangunan Jalan Daerah Prioritas Pariwisata di Desa Golo Mori Labuan Bajo Nusa Tenggara Timur”.

Penelitian ini dibuat dan disusun sebagai tugas akhir penulis, serta sebagai syarat yang harus dipenuhi guna menempuh Sidang Ujian Pascasarjana serta untuk mendapatkan gelar Magister Hukum (M.H) pada program studi Magister Hukum, Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia (MH UKI).

Penulis menyadari, tesis ini masih jauh dari sempurna, karena ketika menulis tesis ini, penulis berada di tengah beban pekerjaan tinggi dan berbagai tanggungjawab, pun di tengah waktu yang sangat terbatas, serta kemampuan terbatas yang dimiliki oleh penulis. Karenanya, dari lubuk hati terdalam penulis sungguh menghaturkan terima kasih kepada kedua dosen pembimbing yang tidak pernah lelah mengingatkan dan memberi semangat bagi penulis untuk merampungkan studi secepatnya. Motivasi tiada henti dari keluarga dan sahabat terdekat menjadi penyemangat penulis menyelesaikan tesis ini. Padahal sebelumnya, tidak terbayang sedikitpun oleh penulis akan menempuh pendidikan lanjut, setelah sekian lama lulus S1.

Karena itu, melalui lembaran pengantar di tesis ini, jika ada kata yang penulis ingin sampaikan, itulah ucapan terima kasih yang mendalam kepada:

1. Rasa hormat dan terima kasih saya haturkan kepada **Edward Sirait, S.E**, selaku Ketua Yayasan Universitas Kristen Indonesia
2. Rasa hormat dan terima kasih saya haturkan kepada **Dr. Dhaniswara K. Hardjono, S.H., M.H., M.B.A.** selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia, yang juga merupakan salah satu dosen yang mengampu salah satu mata dalam masa studi ini.

3. Terima kasih juga kepada **Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak, M.Pd, PA** selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia, atas dukungan bagi penulis untuk maju dalam ujian tesis ini.
4. Kepada **Dr. Paltiada Saragi, S.H., M.H.** selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia dan juga sebagai pembimbing penulis dalam penulisan tesis ini.
5. Kepada Ibu. **Dr. Diana Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.** terima kasih tak terhingga atas kerelaan untuk menjadi dosen pembimbing pertama penulis, bahkan tak lelah mendorong penulis agar segera merampungkan studi, sehingga akhirnya penulis sampai pada titik akhir studi di Prodi MIH UKI. Bimbingan yang tulus membuat penulis sungguh tidak akan terlupakan bagi penulis.
6. Kepada Ibu. **Dr. Aartje Tehupeiori, SH., M.H.** terima kasih tak terhingga atas kerelaan untuk menjadi dosen pembimbing kedua penulis, bahkan selalu mendorong penulis agar segera merampungkan studi, sehingga akhirnya penulis sampai pada titik akhir studi di Prodi MIH UKI. Bimbingan yang tulus membuat penulis sungguh tidak akan terlupakan bagi penulis
7. Kepada seluruh Dosen di Program Studi Magister Ilmu Hukum dan seluruh staf, bahkan sahabat-sahabat di Program Pascasarjana UKI yang ikut membantu dalam penulisan tesis ini, penulis haturkan terima kasih.
8. Papa dan Mama sebagai orang tua penulis. Terima kasih telah menjadi orang tua yang baik dan juga terima kasih untuk setiap doa, dukungan, motivasi yang telah diberikan kepada saya. Terima kasih telah selalu mengingatkan dan memberi semangat kepada penulis hingga tesis ini dapat penulis selesaikan.

Kiranya penelitian yang terangkum dalam tesis ini dapat bermanfaat, menambah pengetahuan dan mendorong perubahan terutama meningkatkan perlindungan pada perempuan disabilitas. Akhirnya segala puji dan hormat hanya bagi Kemuliaan Tuhan. Amin.

Jakarta, 1 Juli 2025

Feliks Suwandri Medan
NIM: 2202190122



DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xiv

BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	20
C. Tujuan Penelitian.....	21
D. Kegunaan Penelitian.....	22
1. Kegunaan Teoritis	22
2. Kegunaan Praktis.....	22
E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep	23
1. Kerangka Teori.....	23
2. Kerangka Konsep	31
F. Metode Penelitian.....	33
1. Spesifikasi Penelitian.....	34
2. Pendekatan Penelitian.....	35
3. Jenis dan Sumber Data	37
4. Teknik Pengumpulan Data	39
5. Teknik Analisis Data	40
6. Lokasi Penelitian	41
7. Orisinalitas	42
G. Sistematika Penulisan	44

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	47
A. Pengertian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	47
B. Ganti Rugi dan Konsep Ganti Untung.....	49
C. Prinsip dan Asas dalam Pengadaan Tanah	52
D. Konsinyasi dalam Pengadaan Tanah	54
E. Hak Atas Tanah dan Perlindungan Hukum bagi Pemiliknya	56
F. Ganti Rugi dan Konsep Ganti Untung dalam Perspektif Hukum.....	58
1. Asas-asas Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah.....	59

2. Konsep Ganti Untung: Perkembangan dan Tujuan	59
3. Praktik Ganti Untung di Lapangan: Tantangan dan Evaluasi	60
4. Implikasi Yuridis dari Ketidaksesuaian Ganti Rugi	61
G. Tinjauan Yuridis terhadap Pengadaan Tanah di Lokasi Studi	61

BAB III PENERAPAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM TERHADAP PROSES PEMBERIAN GANTI KERUGIAAN ATAS TANAH PADA PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM..... 64

A. Tinjauan Umum Daerah Labuan Bajo, Desa Golo Mori, Kabupaten Manggarai Barat	64
1. Labuan Bajo sebagai Destinasi Pariwisata Super Prioritas	64
2. Profil Desa Golo Mori	65
B. Penerapan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dalam Proses Pengadaan Tanah di Desa Golo Mori.....	67
1. Landasan Hukum dan Prinsip Dasar	67
2. Implementasi di Desa Golo Mori: Antara Regulasi dan Realita ...	68
3. Dampak Sosial dan Hukum	70
C. Ganti Kerugian dalam Perspektif Undang-Undang dan Implementasinya.....	76
1. Pengaturan Ganti Kerugian dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.....	76
2. Implementasi Ganti Rugi dalam Proyek Labuan Bajo – Desa Golo Mori	78
3. Ganti Kerugian sebagai Wujud Perlindungan Hak Konstitusional	79
D. Kendala dalam Implementasi Ganti Kerugian di Lapangan.....	82
E. Analisis Keadilan dalam Proses Pengadaan Tanah	84
1. Keadilan Prosedural dalam Pengadaan Tanah	84
2. Keadilan Substantif dan Hak Masyarakat	85
F. Evaluasi Implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dalam Studi Kasus Golo Mori	87

BAB IV PROSES PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM RANGKA PEMBANGUNAN PROYEK JALAN DAERAH PRIORITAS PARIWISATA LABUAN BAJO DESA GOLO MORI KAB. MANGGARAI BARAT 90

A. Proses Pengadaan Tanah Pembangunan Proyek Jalan Labuan Bajo-Golo Mori Kab. Manggarai Barat.....	95
--	----

B. Tahapan Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012	101
C. Evaluasi Implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012	110
D. Dampak Sosial dan Ekonomi terhadap Masyarakat	113
E. Rekomendasi dan Solusi atas Permasalahan Pengadaan Tanah di Desa Golo Mori	115
BAB V PENUTUP	117
A. Kesimpulan.....	117
B. Saran	118
DAFTAR PUSTAKA.....	119



**ANALISIS YURIDIS GANTI KERUGIAN DALAM
PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM
(Pendekatan Kasus Pembangunan Jalan Daerah
Prioritas Pariwisata di Desa Golo Mori Labuan Bajo
Nusa Tenggara Timur)**

ABSTRAK

Oleh:

**FELIKS SUWANDRI MEDAN
2202190122**

Penelitian ini membahas aspek yuridis terkait pemberian ganti kerugian dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, khususnya pada proyek pembangunan jalan daerah prioritas pariwisata di Desa Golo Mori, Kabupaten Manggarai Barat. Tujuan utama penelitian adalah untuk mengevaluasi pelaksanaan pemberian ganti kerugian agar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan untuk mengidentifikasi berbagai kendala yang dihadapi dalam praktik pengadaan tanah di lapangan. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan empiris dengan mengumpulkan data melalui studi literatur dan wawancara dengan pihak terkait, seperti pemerintah daerah, masyarakat terdampak, dan pihak pelaksana proyek. Manfaat penelitian ini sangat penting bagi pembuat kebijakan dan pelaksana pengadaan tanah, karena hasilnya dapat menjadi dasar rekomendasi dalam memperbaiki prosedur dan regulasi pengadaan tanah agar lebih transparan, adil, dan mengedepankan perlindungan hak masyarakat yang terdampak. Selain itu, penelitian ini juga memberikan kontribusi akademis dalam memperkaya kajian hukum agraria dan pengadaan tanah di Indonesia, khususnya yang berkaitan dengan aspek keadilan dan kepastian hukum dalam proses ganti kerugian. Hasil penelitian mengungkapkan adanya kesenjangan antara regulasi yang ada dengan praktik di lapangan, termasuk ketidakjelasan kriteria penentuan besaran ganti kerugian serta kurangnya keterlibatan masyarakat dalam proses pengadaan tanah. Hal ini berpotensi menimbulkan konflik sosial dan menghambat pembangunan yang diharapkan. Oleh karena itu, diperlukan reformulasi kebijakan dan perbaikan mekanisme pengadaan tanah yang lebih partisipatif dan akuntabel untuk memastikan hak-hak masyarakat terlindungi dan pembangunan dapat berjalan dengan baik.

Kata kunci : Ganti Kerugian, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum, Keadilan, Labuan Bajo

**LEGAL ANALYSIS OF COMPENSATION IN LAND
ACQUISITION FOR PUBLIC INTEREST
(Case Approach of Regional Road Development
Tourism Priority in Golo Mori Village Labuan Bajo
Nusa Tenggara Timur)**

ABSTRACT

Aunthor:

**FELIKS SUWANDRI MEDAN
2202190122**

This study examines the legal aspects of compensation in land acquisition for public interest projects, specifically focusing on the road development project in the priority tourism area of Golo Mori Village, Manggarai Barat Regency. The main objectives are to evaluate the implementation of compensation payments in accordance with applicable laws and regulations, and to identify challenges faced during the land acquisition process in practice. The research employs a normative and empirical juridical approach, collecting data through literature review and interviews with relevant stakeholders, including local government officials, affected communities, and project implementers. The findings of this study are significant for policymakers and land acquisition practitioners, as they provide a foundation for recommendations to improve procedures and regulations, making them more transparent, fair, and protective of the rights of affected communities. Additionally, this research contributes academically by enriching the legal studies on agrarian law and land acquisition in Indonesia, especially regarding justice and legal certainty in compensation processes. The results reveal a gap between existing regulations and their application in the field, including unclear criteria for determining compensation amounts and insufficient community involvement in the acquisition process. These issues potentially lead to social conflicts and hinder the progress of desired development projects. Therefore, policy reform and improvements in land acquisition mechanisms that are more participatory and accountable are necessary to ensure the protection of community rights and the smooth implementation of development.

Keywords : Compensation, Land Acquisition, Public Interest, Justice, Labuan Bajo