

**PERLINDUNGAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM
PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM
DALAM PEMBANGUNAN NASIONAL**

***PROTECTION OF LAND RIGHTS HOLDERS IN LAND ACQUISITION
FOR PUBLIC INTEREST IN NATIONAL DEVELOPMENT***

TESIS

Oleh:

Andreas Ginting

2302198025



PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

2025

**PERLINDUNGAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM
PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM
DALAM PEMBANGUNAN NASIONAL**

TESIS

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

Oleh:

Andreas Ginting

2302198025



PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

2025



PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Andreas Ginting
NIM : 2302198025
Program Studi : Magister Hukum
Fakultas : Program Pascasarjana

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul
“PERLINDUNGAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM
PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM
PEMBANGUNAN NASIONAL”:

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

sara referensi yang semestinya.

Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

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

Jakarta, 7 Januari 2025


Andreas Ginting
NIM: 2302198025



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

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR

**PERLINDUNGAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM PENGADAAN
TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM PEMBANGUNAN NASIONAL**

Oleh:

Nama : Andreas Ginting

NIM : 2302198025

Program Studi : Magister Hukum

Konsentrasi : Hukum Bisnis

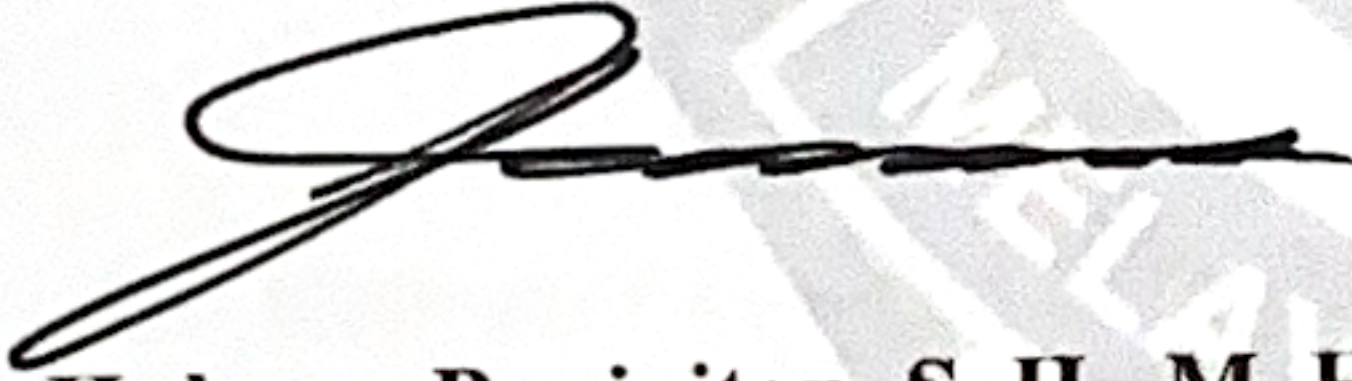
Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tesis guna mencapai gelar Magister Hukum pada Program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 7 Januari 2025

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Hulman Panjaitan, S. H., M. H.

NIDN: 0020096802


Dr. Andrew Bethlen, S. Kom., M. M., S. H., M. H.

NIDN: 0331038704

Ketua Program Studi Magister Hukum

Direktur Program Pascasarjana



Dr. Palinda Saragi, S. H., M. H.

NIDN: 0305097105



Prof. Dr. dr. Bernadeta Nadeak, M. Pd., PA.

NIDN: 0320116402



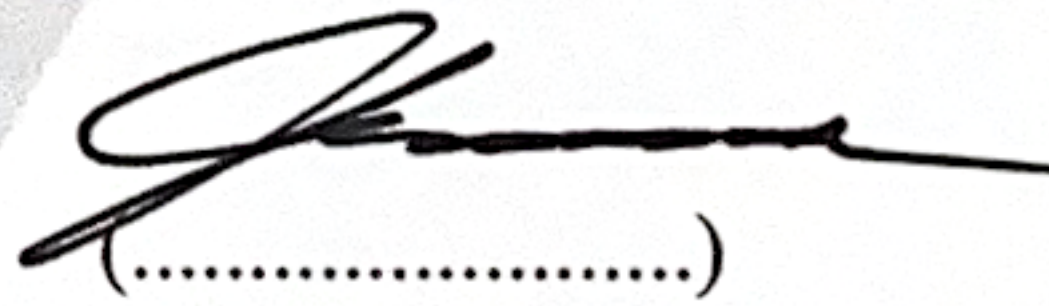
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER

PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

Pada Hari Selasa tanggal 7 Januari 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 : Andreas Ginting
NIM : 2302198025
Program Studi : Magister Hukum
Konsentrasi : Hukum Bisnis

Termasuk ujian Tugas Akhir yang berjudul **“PERLINDUNGAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM PEMBANGUNAN NASIONAL”** oleh tim penguji yang terdiri dari:

No.	Nama Penguji	Jabatan dalam Tim Penguji	Tanda Tangan
1.	Dr. Hulman Panjaitan, S. H., M. H.	Sebagai Ketua	 (.....)
2.	Dr. Andrew Bethlen, S. Kom., M. M., S. H., M. H.	Sebagai Anggota	 (.....)
3.	Dr. Paltiada Saragi, S. H., M. H.	Sebagai Anggota	 (.....)

Jakarta, 7 Januari 2025



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

PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Andreas Ginting
NIM : 2302198025
Program Studi : Magister Hukum
Fakultas : Program Pascasarjana
Jenis Tugas Akhir : Tesis
Judul : Perlindungan Pemegang Hak Atas Tanah Dalam
Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum
Dalam Pembangunan nasional

Menyatakan bahwa :

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan saya mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Non-eksklusif tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian 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 Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta 7 Januari 2025

Andreas Ginting
NIM: 230219801925

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul **“Perlindungan Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Pembangunan Nasional”** tepat pada waktu yang ditentukan. Tujuan dari penulisan Tesis ini yaitu sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum di Universitas Kristen Indonesia (UKI).

Penulis menyadari bahwa penyelesaian tesis ini tidak terlepas dari bantuan dan arahan para pembimbing, oleh karena itu ucapan terima kasih yang sangat dalam disampaikan kepada yang terhormat Dr. Hulman Panjaitan, S. H., M. H., selaku Pembimbing 1, dan Dr. Andrew Bethlen, S. Kom., M. M., S. H., M. H., selaku Pembimbing 2 serta Dr. Paltiada Saragi selaku penguji yang telah banyak meluangkan waktu kepada penulis dalam bimbingan dan juga memberikan masukan yang sangat berharga demi terselesaikannya tesis ini.

Demikian juga penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada guru besar, dosen dan staf akademis Universitas Kristen Indonesia (UKI), yaitu:

1. Edward Sirait, S. E., M. M., Ketua Yayasan Universitas Kristen Indonesia (UKI).
2. Prof. Dhaniswara K. Harjono, S. H., M. H., M. B. A., Rektor Universitas Kristen Indonesia (UKI)

3. Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak, M. Pd., PA, Direktur Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia (UKI)
4. Dr. Paltiada Saragi, Ketua Program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia (UKI).
5. Dr. Hulman Panjaitan, S. H., M. H. dan Dr. Andrew Bethlen, S. Kom., M. M., S. H., M. H. selaku pembimbing dan penguji pada Ujian tesis yang telah memberikan masukan yang sangat berharga untuk terselesaikannya Tesis ini.
6. Seluruh Dosen dan staf akademis Universitas Kristen Indonesia (UKI), yang tidak penulis sebutkan satu persatu.
7. Istri saya tercinta dan tersayang, Icha Reutenia bru Bukit beserta anak – anak saya Caitlyn Manuela bru Ginting dan Clairine Abigail bru Ginting yang selalu memberikan cinta kasih, dukungan dan doa untuk Penulis menyelesaikan tesis ini.
8. Orang Tua serta abang dan adik – adik saya, Ndinta Herry Pramana (Anta Ginting) dan Keluarga, Andri Maranatha Ginting, serta Jhonson Egia Ginting dan Keluarga yang selalu memberikan doa, dukungan moral dan semangat untuk keberhasilan bagi saya.
9. Keluarga besar Kantor Notaris Andreas, S. H., M. Kn. Dan PT. Agrefin Global Teknologi (AGT) yang telah memberikan sumbangsih berupa ilmu, waktu dan semangat yang luar biasa kepada Penulis dalam menyelesaikan penulisan ini.

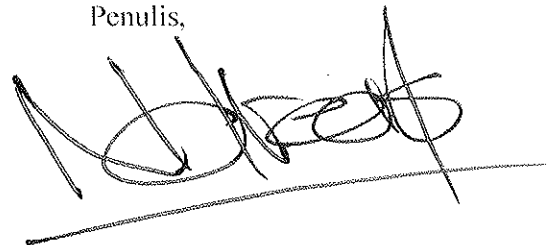
10. Rekan – rekan Penulis di Kamar Dagang dan Industri (KADIN) Kota Jakarta Timur, khususnya Bapak Ketua Anta Ginting, Bpk. Eric Sandy Pahala, Bpk. Suaris Sembiring dan Ibu Sarah Achsanti Silalahi yang terus bersemangat untuk mendukung program Kerjasama kelas RPL MH UKI untuk menambah wawasan.

11. Rekan – rekan Penulis di Pasca Sarjana Magister Hukum Universitas Kristen Indonesia yang telah menjadi teman satu perjuangan penulis, serta semua pihak yang telah membantu dan turut serta mendukung penulis saat belajar ilmu hukum di Universitas Kristen Indonesia.

Penulis sangat menyadari bahwa disertasi ini jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat terbuka terhadap kritik dan saran yang konstruktif demi perbaikan dan penyempurnaan di masa yang akan datang. Penulis mengharapkan kiranya disertasi ini dapat bermanfaat bagi dunia akademis, perkembangan ilmu hukum di Indonesia serta praktisi bidang alih daya.

Jakarta, 7 Januari 2025

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andreas Ginting', written over a horizontal line.

Andreas Ginting
2302198025

DAFTAR ISI

ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan Penelitian	16
D. Kegunaan Penelitian	17
E. Kerangka Teori dan Konsep	18
1. Kerangka Teoritis	18
2. Kerangka Konsep	22
F. Metode Penelitian	25
1. Spesifikasi Penelitian	25
2. Pendekatan Penelitian	25
3. Jenis dan Sumber Data	26
4. Teknik Pengumpulan Data	28
5. Teknik Analisis Data	28
6. Lokasi Penelitian	29
7. Originalitas Penelitian	29
G. Sistematika Penulisan	31
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	33
A. Tinjauan Umum	33
1. Pengertian Hak atas Tanah	33

2. Hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA.....	34
3. Fungsi Sosial Tanah dalam Hukum Pertanahan di Indonesia Setelah lahirnya UUPA	36
4. Sertifikat hak atas tanah.....	37
5. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	39
6. Asas-asas dalam pengadaan tanah.....	43
7. Perubahan Sistem Pengadaan Tanah dari Waktu ke Waktu	44
8. Badan Bank Tanah	63
9. Ganti Kerugian Dan Kompensasi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.....	67
B. Tinjauan Teoritis.....	68
1. Teori Perlindungan Hukum.....	68
2. Teori Keadilan Hukum.....	70
BAB III MEKANISME PEROLEHAN TANAH OLEH BADAN BANK TANAH UNTUK PENGADAAN TANAH KEPENTINGAN UMUM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG CIPTA KERJA.....	72
A. Badan Bank Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja	72
B. Badan Bank Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah	74
C. Mekanisme perolehan tanah oleh Badan Bank Tanah untuk pengadaan tanah	79
BAB IV	97
KETENTUAN YURIDIS TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH YANG DIALIHKAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.....	97
A. Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Terhadap Tanah Hak Milik	97
B. Upaya Hukum Bagi Pemilik Tanah Hak Milik Dalam Pemberian Ganti Kerugian Yang Tidak Sesuai Peraturan Yang Berlaku	106

BAB V.....	113
PENUTUP.....	113
A. Kesimpulan	113
B. Saran.....	114
DAFTAR PUSTAKA	116



ABSTRAK

Judul Tesis : Perlindungan Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Pembangunan Nasional

Kata Kunci : Hak Atas Tanah, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum, Pembangunan Nasional

Pengadaan tanah untuk kebutuhan umum merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil, namun faktanya dilapangan masih banyak masyarakat yang tidak setuju dengan nominal ganti kerugian atas tanahnya yang akan dibeli untuk pembangunan demi kepentingan umum. Padahal dalam pengadaan tanah terdapat asas fungsi sosial bagi hak atas tanah harus digunakan sesuai dengan sifat dan tujuannya, maka berarti harus yang memiliki manfaat bagi pemegang hak dan masyarakat. Sehingga diperlukan adanya keseimbangan antara kepentingan perseorangan dan kepentingan umum bagi masyarakat. Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis mekanisme perolehan tanah oleh Badan Bank Tanah untuk pengadaan tanah berdasarkan UUCK dan ketentuan yuridis terhadap pemegang hak atas tanah yang dialihkan untuk kepentingan umum.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Penulis menggunakan menggunakan jenis data sekunder dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Metode analisis yang digunakan adalah metode kualitatif.

Penelitian ini menyimpulkan tentang mekanisme perolehan tanah oleh Badan Bank Tanah di Indonesia sesuai dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023. Badan ini mengelola tanah untuk kepentingan umum dan pembangunan dengan cara yang transparan dan non-profit. Tugas utamanya meliputi perencanaan, pengadaan, pengelolaan, dan distribusi tanah, serta merencanakan izin dan menetapkan tarif layanan. Pengadaan tanah dilakukan melalui beberapa tahap yang melibatkan publik dan hasilnya diserahkan kepada Gubernur. Jika ada keberatan dari masyarakat, evaluasi dilakukan. Pemilik tanah berhak mendapatkan ganti rugi yang adil, dan penyelesaian perselisihan dapat melalui pengadilan. Proses harus adil dan melindungi hak asasi manusia dengan melibatkan musyawarah untuk mencapai kesepakatan.

Kata Kunci : Hak Atas Tanah, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum, Pembangunan Nasional

ABSTRACT

Thesis Title : *Protection of Land Rights Holders in Land Acquisition for Public Interest in National Development*

Keywords : *Land Rights, Land Acquisition, Public Interest, National Development*

Land acquisition for public needs is an activity to provide land by providing adequate and fair compensation, but in fact in the field there are still many people who do not agree with the nominal compensation for their land to be purchased for development in the public interest. Whereas in land acquisition there is the principle of social function for land rights to be used in accordance with their nature and purpose, it means that they must have benefits for right holders and the community. So that there is a need for a balance between individual interests and public interests for the community. Based on this, this research aims to find out and analyse the mechanism of land acquisition by the Land Bank Agency for land acquisition based on the UUCK and the juridical provisions for holders of land rights transferred for the public interest.

This research is a normative juridical research with a statutory approach. The author uses secondary data using primary, secondary, and tertiary legal materials. The method of analysis used is qualitative method.

This research concludes on the mechanism of land acquisition by the Land Bank Agency in Indonesia in accordance with Law No. 6 of 2023. The agency manages land for public interest and development in a transparent and non-profit manner. Its main tasks include planning, procuring, managing and distributing land, as well as planning licences and setting service rates. Land acquisition is conducted through several stages involving the public and the results are submitted to the Governor. If there are objections from the public, an evaluation is conducted. Landowners are entitled to fair compensation, and dispute resolution can be through the courts. The process must be fair and protect human rights by involving deliberation to reach an agreement.

Keywords: *Land Rights, Land Acquisition, Public Interest, National Development*