

**PERLINDUNGAN HUKUM TENTANG GANTI RUGI TERHADAP
PEMEGANG HAK ATAS TANAH DITINJAU DARI PERATURAN
PEMERINTAH NO 19 TAHUN 2021 TENTANG PENYELENGGARA
PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM**



Oleh

NAMA : EVA LUSYANA

NIM : 2002190004

TESIS

**Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Magister Hukum
Program Study Hukum Program Magister Program Pascasarjana
Konsentrasi Hukum: Ekonomi Bisnis**

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA JAKARTA
2022**



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

PERNYATAAN KEASILAN KARYA TUGAS AKHIR

Nama : Eva Lusyana
Nim : 2002190004
Program Studi : Hukum Program Magister Pasca Sarjana
Konsentrasi : Hukum Ekonomi Bisnis
Judul : Perlindungan Hukum Tentang Ganti Rugi Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan publikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar magister 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 didalam referensi pada tugas.

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

Jakarta, 21 Juli 2022

Yang membuat pernyataan,



Eva Lusyana



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
PROGRAM PASCASARJANA

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR

JUDUL: Perlindungan Hukum Tentang Ganti Rugi Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Nama : Eva Lusyana
Nim : 2002190004
Program Studi : Hukum Program Magister Pasca Sarjana
Konsentrasi : Hukum Ekonomi Bisnis

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan guna mencapai gelar Sarjana Strata Dua pada Program Studi Hukum Program Magister, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 21 Juli 2022

Menyetujui,

PEMBIMBING I

Dr. Aartje Tehupeiori, S.H., M.H.

Program Studi Magister Hukum

Ketua

Dr. Gindo L. Tobing, S.H., M.H.

PEMBIMBING II

Dr. Gindo L. Tobing, S.H., M.H.

Program Pascasarjana

Direktur

Dr. Bintang R. Simbolon, M. Si.



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




PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

Pada tanggal 20 Juli 2022 telah diselenggarakan sidang Tugas Akhir Sarjana Strata Dua pada Program Studi Hukum Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Eva Lusyana
Nim : 2002190004
Program Studi : Hukum Program Magister Pasca Sarjana
Konsentrasi : Hukum Ekonomi Bisnis

Termasuk Ujian Tugas Akhir yang berjudul:

Perlindungan Hukum Tentang Ganti Rugi Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum oleh tim penguji yang terdiri dari:

Nama Penguji	Jabatan dalam tim	Tanda Tangan
1. Dr. Aartje Tehupeiry, S.H., M.H.	Ketua	
2. Dr. Gindo L. Tobing, S.H., M.H.	Penguji	
3. Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H.	Penguji	

Jakarta, 21 Juli 2022



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

PERYATAAN PERSETUJUAN DAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Eva Lusyana
Nim : 2002190004
Program Studi : Hukum Program Magister Pasca Sarjana
Konsentrasi : Hukum Ekonomi Bisnis
Judul : Perlindungan Hukum Tentang Ganti Rugi Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

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 diperguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain dan bila 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 perangkat data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Apabila dikemudian 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, 21 Juli 2022



Eva Lusyana

KATA PENGANTAR

Puji syukur yang tidak terhingga penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus yang senantiasa menyertai dan memberikan kasih karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia Jakarta.

Selama penyusunan tesis penulis telah banyak menerima dukungan, masukan, serta bimbingan dari berbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Terbatasnya kemampuan, pengetahuan, serta pengalaman penulis, maka hal-hal tersebut sangat membantu dalam penyelesaian tesis ini. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Rektor Universitas Kristen Indonesia Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., M.B.A atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan pada Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum.
2. Direktur Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia Dr. Bintang Simbolon, M. Si atas kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan pada Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum.
3. Dr. Aartje Tehupeiory, S.H., M.H, selaku pembimbing pertama sekaligus sebagai dosen penguji pada Sidang Tesis Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum, Universitas Kristen Indonesia.
4. Dr. Gindo L. Tobing, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia dan sebagai pembimbing kedua sekaligus dosen penguji pada Sidang Tesis Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum.
5. Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H selaku dosen penguji pada Sidang Tesis Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum, Universitas Kristen Indonesia.
6. Dosen-dosen Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas

Kristen Indonesia yang telah memberikan banyak ilmu selama penulis menjalani studi sehingga sangat membantu dalam penyelesaian tesis ini.

7. Staf administrasi Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia Jakarta yang telah memberikan bantuan selama penulis menjalani studi pada Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia.
8. Staf Perpustakaan Pusat serta Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia Jakarta yang telah memberikan bantuan dan informasi mengenai bahan-bahan bacaan selama penulis menjalani studi pada Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum, Universitas Kristen Indonesia.
9. Keluarga penulis almarhum Bapak Tombang Simangunsong, Ibu Tiurma Siagian, orangtua yang menjadi inspirasi. Harry Ivander Christiandy dan Davin William Fritzie anak-anak penulis yang selalu memberikan support, kasih sayang dan cinta kepada penulis.
10. Teman-teman Magister Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia Angkatan September 2020, terutama Andi Simanjuntak ketua angkatan kami yang selalu memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberkati dengan berlimpah atas setiap kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan tesis ini, Oleh karenanya penulis menerima dengan senang hati segala saran dan kritik yang bersifat membangun guna penyempurnaan tesis ini.

Jakarta, 20 Juli 2022

Eva Lusyana

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASILAN KARYA TUGAS AKHIR.....	i
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR.....	ii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iii
PERYATAAN PERSETUJUAN DAN PUBLIKASI TUGASAKHIR.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI	vi
ABSTRAK.....	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Maksud Dan Tujuan Penelitian	10
D. Kerangka Teoritis Dan Konsep	11
E. Metode Penelitian	21
F. Sistematika Penulisan	23
BABII TINJAUAN PUSTAKA.....	25
A. Tinjauan Umum Mengenai Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	25
1. Pengertian Tanah.....	25
2. Pengertian Pengadaan Tanah.....	25
3. Penertian Kepentingan Umum.....	26
B. Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	28
C. Jenis - Jenis Kegiatan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum...31	
D. Asas-Asas Pengadaan Tanah.....	33
1. Kesepakatan.....	34
2. Kemanfaatan	34
3. Keadilan.....	34
4. Kepastian Hukum.....	34
5. Musyawarah.....	35
6. Keterbukaan.....	35

7.	Pertisipasi.....	35
8.	Kesetaraan.....	36
9.	Minimalisasi Dampak Dan Kelangsungan Kesejahteraan Ekonomi.....	36
E.	Tim Pengadaan Tanah.....	36
1.	Pengertian.....	36
2.	Susunan Panitia Pengadaan Tanah.....	37
3.	Tugas Panitia Pengadaan Tanah.....	38
F.	Musyawarah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum	40
1.	Pengertian.....	40
2.	Mekanisme Musyawarah.....	41
3.	Jangka Waktu Musyawarah.....	42
G.	Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	43
1.	Pengertian.....	43
2.	Bentuk Ganti Rugi.....	43
3.	Dasar Perhitungan Ganti Rugi	44
H.	Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum Dan Keadilan Tentang Ganti Rugi Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum.....	45
1.	Kepastian Hukum Tentang Ganti Rugi Atas Tanah Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	45
2.	Perlindungan Hukum Tentang Ganti Rugi Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	49
3.	Ganti Rugi Atas Tanah Yang Berkeadilan Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	52

**BAB III GANTI RUGI HAK ATAS TANAH YANG DIATUR DALAM
KETENTUAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 19 TAHUN
2021 TENTANG PENYELENGGARA PENGADAAN TANAH BAGI**

PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM SUDAHKAH MEMBERIKAN.....	56
A. Dasar Hukum Ganti Rugi.....	56
B. Bentuk-Bentuk Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah.....	61
C. Musyawarah Sebagai Dasar Penentuan Ganti Rugi.....	69
D. Dasar Perhitungan Ganti Rugi.....	73
BAB IV GANTI RUGI YANG DITITIPKAN DI PENGADILAN NEGERI (KONSINYASI) BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 19 TAHUN 2021 TENTANG PENYELENGGARA PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM SUDAHKAH MEMBERIKAN KEADILAN BAGI MASYARAKAT.....	81
A. Dasar Hukum.....	81
B. Syarat-Syarat Sah Konsinyasi.....	82
C. Akibat Hukum Konsinyasi.....	83
D. Konsinyasi Dalam Pengadaan Tanah.....	86
BAB V PENUTUP.....	97
A. Kesimpulan.....	97
B. Saran.....	97
DAFTARPUSTAKA.....	98

ABSTRAK

Nama : Eva Lusyana
NIM : 2002190004
Dosen Pembimbing : Dr. Aartje Tehupeiory S.H., M.H
Dr. Gindo L. Tobing, S.H., M.H
Judul Tesis : Perlindungan Hukum Tentang Ganti Rugi Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Saat ini pembangunan dibidang infrastruktur untuk kepentingan umum sedang marak dilakukan oleh pemerintah diseluruh wilayah negara Indonesia. Sementara itu pembangunan infrastruktur tentunya membutuhkan tanah, sehingga prosedur pengadaan tanah memiliki peran yang sangat penting untuk mendukung pembangunan. Menghadapi masalah pembangunan infrastruktur nasional dan peningkatan investasi, pemerintah dan DPR kemudian mengesahkan Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Undang-undang tersebut kemudian dikenal dengan menggunakan prinsip *omnibus law*. “Secara terminologi, *omnibus law* berasal dari bahasa latin yang berarti untuk semuanya. Dalam konteks hukum, *omnibus law* adalah hukum yang mencakup semua atau satu undang-undang yang mengatur banyak hal.”

Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 Tentang Cipta Kerja memuat klaster agraria dimana beberapa materi muatannya mengubah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, hal ini bertujuan untuk menyederhanakan aturan, terkait penciptaan lapangan kerja, pemberdayaan masyarakat, peningkatan ekosistem investasi dan percepatan Proyek Strategis Nasional, termasuk peningkatan perlindungan dan kesejahteraan pekerja. Dengan lahirnya Undang-Undang Cipta Kerja maka pemerintah menganggap perlu adanya suatu kebijakan baru dalam perolehan tanah untuk pembangunan, sebagai landasan hukum pengadaan tanah maka diundangkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggara Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang mencabut Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156) sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 dibidang pertanahan khususnya tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum tentunya memberikan harapan baru bagi pemegang hak atas tanah yang tanahnya dilepaskan untuk kepentingan pembangunan untuk mendapat ganti kerugian yang adil. Ganti rugi yang adil dan layak merupakan

unsur pokok dalam pengadaan tanah yang mana hal tersebut diberikan sebagai pengganti hak terhadap tanah yang telah bersedia dilepaskan atau diserahkan oleh pemiliknya. Maka Penulis mengagap perlu untuk penulis untuk dapat melakukan penelitian lebih lanjut berupa penulisan tesis dengan judul: "Perlindungan Hukum Tentang Ganti Rugi Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Pengelenggara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum."

Rumusan masalah dalam tesis ini yaitu apakah ketentuan ganti rugi hak atas tanah yang diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sudah memberikan keadilan bagi masyarakat. Adapun tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis apakah ganti rugi atas tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 telah mewujudkan keadilan bagi pemegang hak atas tanah.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan. Data yang digunakan adalah data hukum sekunder dengan analisis deskripsi terhadap hukum positif yang berlaku. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketentuan ganti rugi hak atas tanah yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang undangan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 belum sepenuhnya mewujudkan keadilan bagi bekas pemegang hak atas tanah Hal tersebut terlihat dari banyaknya ketentuan-ketentuan mengenai ganti rugi atas tanah yang masih bersifat represif.

Kata Kunci: pengadaan tanah bagi kepentingan umum, ganti rugi atas tanah, keadilan

ABSTRACT

Name : Eva Lusyana
NIM : 2002190004
Supervisors : Dr. Aartje Tehupeiori S.H., M.H
Dr. Gindo L. Tobing, S.H., M.H
Thesis Tittle : *Legal Protection Regarding Compensation for Land Rights Holders In term of Government Regulation Number 19, Year 2021 concerning Organizing Land Procurement for Development in the Public Interest.*

The government is carrying out development in all fields of infrastructure for the public interest in the territory of the State of Indonesia. Meanwhile, infrastructure development requires land, so land acquisition procedures have a very important role to support development. Facing the problems of developing national infrastructure and increasing investment, the Government and Legislative passed Law Number 11, Year 2020 concerning Job Creation. This law is known as the Omnibus Law principle. "In terminology, Omnibus Law comes from Latin which means for all. In the legal context, omnibus law is a law that includes all or one law that regulates many things.

Law Number 11, Year 2020 concerning Job Creation contains agrarian clusters where some of the content material amends Law Number 2, Year 2012 concerning Land Procurement for Development in the Public Interest, this aims to simplify the rules, related to Job Creation, community empowerment, improvement investment ecosystem and acceleration of National Strategic Projects, including improving worker protection and welfare. With the enactment of the Job Creation Law, the government sees the need for a new policy in land acquisition for development, as the legal basis for land acquisition, Government Regulation Number 19, Year 2021 concerning Organizers of Land Procurement for Implementation of Development in the Public Interest Removing Presidential Regulation Number 71 of 2012 concerning Implementation Land Procurement for Development in the Public Interest (State Gazette of the Republic of Indonesia Year 2012 Number 156) as amended several times, most recently by Presidential Regulation Number 148, Year 2015 concerning the Fourth Amendment to Presidential Regulation Number 71, Year 2012 concerning Implementation of Land Procurement for Development in the Public Interest.

Government Regulation Number 19, Year 2021 in the field of land, especially regarding the Implementation of Land Procurement for Development in the Public Interest, certainly provides new hope for land-certificate holder rights whose land is released for development purposes to receive fair compensation. Fair and proper compensation is a key element in land acquisition where it is given as a substitute for rights to land that have been willing to be released or handed over by the owner. So, the author considers it necessary for the author to be able to conduct further research in the form of writing a thesis with the title: "Legal Protection Regarding Compensation for Land Rights Holders In term of Government Regulation Number 19, Year 2021 concerning Organizing Land Procurement for Development in the Public Interest"

The issue that put under study is whether land-indemnity stipulations within land procurement for public interest that regulated by Government Regulation Number 19, Year 2021 has generating justice so as to for community. Present study proposed for recognized, examined and analyzed if land-indemnity stipulations within land procurement for public interest that regulated by Government Regulation Number 19 Year. 2021 has generatin justice for land-certificate holder.

This is a normative juridical research by using a statutory approach. The law data used are primary law data, secondary law data and tertiary law data. Analyze of qualitative data were description of positive law. Research result reveals that land-indemnity within land procurement for public based on Government Regulation Number 19, Year 2021 has not to create justice for land-certificate holder. This indicated the repressive nature of regulations concerning land-indemnity.

Keywords : *land procurement for public interest, land-indemnity, justice*