

**ANALISIS PENOLAKAN PEMBAYARAN GANTI RUGI
OLEH PEMILIK TANAH YANG TERDAMPAK
PEMBANGUNAN JALAN TOL RUAS CENKARENG – BATU
CEPER – TANGERANG UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

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:

RISHI RONNY WAHAB

2002190012



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



PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rishi Ronny Wahab
NIM : 2002190012
Program : Hukum Program Magister Pascasarjana
Studi Konsentrasi : Hukum Ekonomi Bisnis

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul “ANALISIS PENOLAKAN PEMBAYARAN GANTI RUGI OLEH PEMILIK TANAH YANG TERDAMPAK PEMBANGUNAN JALAN TOL RUAS CENGKARENG – BATU CEPER – TANGERANG UNTUK KEPENTINGAN UMUM” adalah:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tesis saya.
2. Bukan merupakan duplikasi 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 di dalam referensi pada tugas.

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

Jakarta, 28 Juli 2022



Rishi Ronny Wahab



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR

**ANALISIS PENOLAKAN PEMBAYARAN GANTI RUGI OLEH PEMILIK
TANAH YANG TERDAMPAK PEMBANGUNAN JALAN TOL RUAS
CENKARENG – BATU CEPER – TANGERANG UNTUK KEPENTINGAN
UMUM**

Oleh:

Nama : Rishi Ronny Wahab
NIM : 2002190012
Program : Hukum Program Magister Pascasarjana
Studi Konsentrasi : Hukum Ekonomi Bisnis

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

Jakarta, 28 Juli 2022

Pembimbing I

Pembimbing II

(Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., MBA)

(Dr. Aartje Tehupeiory, S.H., M.H)

Ketua Program Studi Magister Hukum

Direktur Program Pasca Sarjana



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

(Dr. Bintang R. Simbolon, M.Si.)

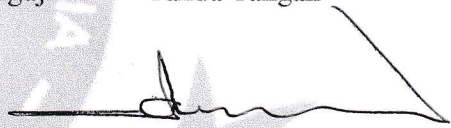




PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

Pada 28 Juli 2022, telah diselenggarakan Sidang Tugas Akhir untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Strata Dua pada Program Studi Hukum Program Magister, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Rishi Ronny Wahab
NIM : 2002190012
Program : Hukum Program Magister Pascasarjana
Studi Konsentrasi : Hukum Ekonomi Bisnis

Termasuk ujian Tugas Akhir yang berjudul “ANALISIS PENOLAKAN PEMBAYARAN GANTI RUGI OLEH PEMILIK TANAH YANG TERDAMPAK PEMBANGUNAN JALAN TOL RUAS CENGKARENG – BATU CEPER – TANGERANG UNTUK KEPENTINGAN UMUM” oleh tim penguji yang terdiri dari:

Nama Penguji	Jabatan dalam Tim Penguji	Tanda Tangan
1. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H, M.H, MBA	Ketua	
2. Dr. Aartje Tehupeiory, S.H.,M.H,	Penguji	
3. Dr. Hulman Panjaitan, S.H.,M.H,	Penguji	

Jakarta, 28 Juli 2022



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS HUKUM

Pernyataan dan Persetujuan Publikasi Tugas Akhir

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rishi Ronny Wahab
NIM : 2002190012
Program : Hukum Program Magister Pascasarjana
Studi Konsentrasi : Hukum Ekonomi Bisnis
Jenis Tugas Akhir : Tesis
Judul : ANALISIS PENOLAKAN PEMBAYARAN GANTI RUGI OLEH PEMILIK TANAH YANG TERDAMPAK PEMBANGUNAN JALAN TOL RUAS CENKARENG – BATU CEPER – TANGERANG UNTUK KEPENTINGAN UMUM.

Menyatakan bahwa:

1. Tugas Akhir tersebut adalah benar karya sayadengan 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 apabila saya/kami mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak noneksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir sayaselama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik 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.

Dibuat di Jakarta
Pada Tanggal, 28 Juli 2022
Yang Menyatakan



Rishi Ronny Wahab

KATA PENGANTAR

Segala kemuliaan bagi Tuhan Yesus Kristus juru selamat umat manusia di tempat yang maha Kudus yang telah memberikan kesehatan, kekuatan serta kesejahteraan untuk kita semua. Karena atas berkat dan anugerah pengasihannya sehingga dapat diselesaikannya tesis ini dengan judul **“ANALISIS PENOLAKAN PEMBAYARAN GANTI RUGI OLEH PEMILIK TANAH YANG TERDAMPAK PEMBANGUNAN JALAN TOL RUAS CENGKARENG – BATU CEPER – TANGERANG UNTUK KEPENTINGAN UMUM”** yang merupakan salah satu syarat agar terpenuhinya pencapaian gelar Pasca Sarjana dalam program Magister Hukum di Universitas Kristen Indonesia.

Penulisan Tesis ini dibuat dalam rangka memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang prosedur pembebasan tanah dan penyebab penolakan pemilik tanah atas ganti rugi yang diberikan oleh pengguna tanah untuk kepentingan umum. Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis baik materil maupun imateril untuk dapat menyelesaikan penulisan tesis ini pada tepat waktu, yaitu kepada:

1. Bapak Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H, MBA, selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia dan selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan banyak masukan dan juga bimbingan penting bagi penulis.
2. Ibu Dr. Bintang R. Simbolon, M.Si, selaku Direktur Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia.
3. Bapak Dr. Gindo L. Tobing, S.H., M.H, selaku kepala Program Studi Hukum Program Magister Universitas Kristen Indonesia.
4. Ibu Dr. Artje Tehupeioiri, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan banyak masukan dan juga bimbingan penting bagi penulis.
5. Dosen Penguji yang telah memberikan banyak masukan dan nasihat membangun terhadap penulis.

6. Seluruh dosen pengajar mahasiswa Magister Hukum yang telah mengajar dan memberikan dukungan serta ilmu pengetahuan selama perkuliahan di Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia.
7. Seluruh karyawan Program Pascasarjana khususnya staf Magister Hukum, Universitas Kristen Indonesia yang telah memberikan bantuan dan kerja sama kepada penulis.
8. Rekan-rekan dan sahabat-sahabat Magister Hukum, Universitas Kristen Indonesia angkatan 2020 yang menjadi bagian dari perjalanan perkuliahan penulis.
9. Victoria Vasandani dan Richard Vasandani, serta seluruh keluarga yang memberikan dukungan dari awal hingga akhir.
10. Tuhan Yesus Kristus yang memberikan penulis kekuatan dan berkat melimpah dalam berbagai perjuangan dan perjalanan penulis.

Akhir kata, Penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam Tesis ini. Oleh karena itu, kritik dan saran dari pembaca akan sangat bermanfaat bagi penulis agar dapat lebih baik di masa yang akan datang. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya. Tuhan Memberkati.

Jakarta, 28 Juli 2022

Rishi Ronny Wahab

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	i
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI	iii
HALAMAN PERNYATAAN PUBLIKASI	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	x
ABSTRAK.....	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Permasalahan	1
1.2. Perumusan Masalah	7
1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian	7
1.3.1. Maksud Penelitian	7
1.3.2. Tujuan Penelitian.....	7
1.4. Kerangka Teoritis dan Konsep	8
1.4.1. Kerangka Teori.....	8
1.4.1.1. Teori Keadilan.....	9
1.4.1.2. Teori Penegakan Hukum.....	13
1.4.2. Kerangka Konsep	17
1.5. Metode Penelitian	21
1.5.1. Tahapan penelitian.....	25
1.5.1.1. Penelitian Kepustakaan	25
1.5.1.2. Penelitian Lapangan	26
1.5.2. Metode Analisis Data	27
1.6. Sistematika Penulisan	28

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Tanah	29
2.1.1. Pengertian Tanah.....	29
2.2. Pembebasan dan Pencabutan Tanah	29
2.2.1. Arti Pembebasan Tanah.....	29
2.3. Arti Pencabutan Hak Tanah.....	32
2.4. Prinsip Hukum Pertanahan	37
2.5. Tinjauan Umum Tentang Ganti Rugi	38
2.5.1. Arti Dan Bentuk Ganti Rugi.....	38
2.5.2. Prosedur Ganti kerugian	40

BAB III PROSES DAN TATA CARA PEMBEBASAN TANAH JALAN TOL CENGKARENG – BATU CEPER - KUNCIRAN

3.1 Hasil Penelitian	43
3.1.1. Kronologi Pembebasan Tanah.....	43
3.1.2. Lokasi Pembebasan Tanah	44
3.2 Analisa Proses Dan Tata Cara Pembebasan Tanah	44
3.2.1. Dalam Peraturan	44
1. Tahap Perencanaan	44
2. Persiapan.....	46
3. Pelaksanaan.....	51
4. Penilaian Ganti Kerugian.....	53
5. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian	55
6. Pemberian Ganti Kerugian.....	56
7. Penyerahan Hasil	58
3.2.2. Di Luar Peraturan	60

BAB IV PENOLAKAN PEMBAYARAN GANTI RUGI DAN UPAYA YANG DILAKUKAN OLEH PANITIA PENGADAAN TANAH

4.1. Hasil Penelitian	70
-----------------------------	----

4.1.1. Data Bidang Tanah yang dibebaskan untuk pembangunan Jalan Tol Ruas Cengkareng-Batu Ceper- Tangerang	70
4.1.2. Data Pemilik Tanah Yang Melakukan Penolakan Ganti Rugi.....	78
4.1.2.1. Kasus Polisi	81
4.1.2.2. Tentang Pertimbangan Hukum	84
4.1.2.3. Analisa Kasus	89
4.2. Analisis	90
4.2.1. Alasan Penolakan Pembayaran Ganti Rugi	90
4.2.2. Upaya Penyelesaian Penolakan Penerimaan Uang Ganti Rugi.....	96
 BAB V PENUTUP	
5.1 Kesimpulan.....	103
5.2 Saran.....	104
DAFTAR PUSTAKA	xiii



DAFTAR TABEL

Tabel 1: Perbandingan Tentang Ganti Kerugian Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	20
Tabel 2: Tentang Data-data Bidang Tanah, Luas dan Pemilik Tanah Yang Terdampak Pembangunan Jalan Tol.....	70
Tabel 3: Tentang Data Pemilik Tanah Yang Mengajukan Keberatan ke Pengadilan Negeri Tangerang.....	78



ABSTRAK

Tanah sebagai karunia Tuhan merupakan kebutuhan dasar dalam kehidupan manusia. Oleh karenanya Pasal 33 Undang Undang Dasar 1945 ayat (3) menyatakan bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Makna pasal tersebut di jabarkan ke dalam Pasal 2 Undang undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang menyatakan bahwa kewenangan Negara adalah: Kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; Menentukan hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah diatur tentang adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh warga masyarakat, golongan tertentu secara bersama sama atau korporasi yang dapat memperoleh hak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan. Kekuasaan negara untuk menguasai atas tanah ini atas dasar dilandasi asas bahwa tanah memiliki fungsi sosial. Pasal 18 UUPA mengamanatkan bahwa pemerintah dalam hal membutuhkan tanah untuk kepentingan umum berhak melakukan pencabutan hak atas tanah akan tetapi harus disertai pemberian kompensasi atau ganti rugi yang diberikan kepada pemilik tanah.

Pembangunan ruas tol Cengkareng – Batu Ceper- Kunciran mewajibkan pemerintah harus membebaskan sekitar 128 bidang tanah yang harus dilakukan pengosongan lahan secara paksa oleh Pengadilan Negeri Tangerang. Pemilik bidang tanah melakukan perlawanan terhadap pengosongan lahan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri. Dari total jumlah bidang tersebut ada 27 (dua puluh tujuh) bidang tanah yang harus dibebaskan paksa melalui Pengadilan Negeri (PN) Klas 1 A Tangerang yaitu atas tanah warga di RT 02 RW 01 Kelurahan Jurumudi Lama, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, karena mendapatkan penolakan dari pemilik tanah.

Kata Kunci : Penolakan, ganti rugi

ABSTRACT

Land as a gift from God is a basic need in human life. Therefore, Article 33 of the 1945 Constitution paragraph (3) states that the earth and water and the natural resources contained therein are controlled by the state and used for the greatest benefit of the people. The meaning of the article is translated into Article 2 of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Basic Regulations (hereinafter referred to as UUPA) which states that the State's authority is: the space; Determine and regulate the legal relationship between people and the earth, water and space; Determine the legal relationship between people and legal actions regarding earth, water and space.

On the basis of the state's right to control over land, it is regulated about the existence of various rights to the earth's surface, called land, which can be given to and owned by citizens, certain groups together or corporations that can obtain rights in accordance with the provisions of the legislation. . The power of the state to control this land is based on the principle that land has a social function. Article 18 of the UUPA mandates that the government in terms of needing land for the public interest has the right to revoke land rights but must be accompanied by the provision of compensation or compensation given to the land owner.

The construction of the Cengkareng – Batu Ceper- Kunciran toll road requires the government to free up about 128 parcels of land which must be emptied by the Tangerang District Court. Owners of land parcels fight against the clearing of land carried out by the District Court. Of the total number of plots, there are 27 (twenty seven) parcels of land that must be forcibly released through the Tangerang District Court (PN) Class 1 A, namely on residents' land in RT 02 RW 01 Jurumudi Lama Village, Benda District, Tangerang City, because they received a refusal. from the land owner.

Keywords: Rejection, compensation