

DISERTASI

**GANTI RUGI YANG LAYAK DAN ADIL TERHADAP
PEMILIK HAK ATAS TANAH DALAM PENGADAAN TANAH
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

**(WORTHY AND FAIR COMPENSATION FOR THE OWNER
OF LAND RIGHTS IN LAND PROCUREMENT
FOR DEVELOPMENT IN PUBLIC INTEREST)**

Oleh

Mulyadi

NIM : 133.142.0.0407



**PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2022**

DISERTASI

**GANTI RUGI YANG LAYAK DAN ADIL TERHADAP
PEMILIK HAK ATAS TANAH DALAM PENGADAAN TANAH
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

**(WORTHY AND FAIR COMPENSATION FOR THE OWNER
OF LAND RIGHTS IN LAND PROCUREMENT
FOR DEVELOPMENT IN PUBLIC INTEREST)**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Memperoleh Gelar Doktor Hukum
Pada Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya**

OLEH :

Mulyadi

NIM : 13314200407

**PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2022**

**GANTI RUGI YANG LAYAK DAN ADIL TERHADAP
PEMILIK HAK ATAS TANAH DALAM PENGADAAN TANAH
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

**(WORTHY AND FAIR COMPENSATION FOR THE OWNER
OF LAND RIGHTS IN LAND PROCUREMENT
FOR DEVELOPMENT IN PUBLIC INTEREST)**

**Diajukan Oleh
Mulyadi, S.H, M.H.
NIM : 13314200407**

Diajukan Untuk Ujian Terbuka Disertasi
Pada Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Telah Disetujui Untuk Diuji
Pada Tanggal 14 Januari 2022

Prof. Dr. Made Warka, S.H., M.Hum.
Promotor

Dr. Sri Setyadji S.H.,M.Hum.
Co Promotor

**Mengetahui
Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya**

Dr. Yovita Arie Mangesti S.H., M.H., CLA., CMC.

**GANTI RUGI YANG LAYAK DAN ADIL TERHADAP
PEMILIK HAK ATAS TANAH DALAM PENGADAAN TANAH
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

**(WORTHY AND FAIR COMPENSATION FOR THE OWNER
OF LAND RIGHTS IN LAND PROCUREMENT
FOR DEVELOPMENT IN PUBLIC INTEREST)**

Telah Diuji dan Direvisi di depan Tim Penguji Pada Ujian TERTUTUP
Pada Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal 14 Januari 2022

- 1 **Prof Dr. Mulyanto Nograho, M.M., C.M.A., C.P.A.**
Ketua (.....)
- 2 **Dr. Slamet Suhartono, S.H, M.H.**
Sekretaris (.....)
- 3 **Prof. Dr. Made Warka, S.H., M.Hum.**
Promotor (.....)
- 4 **Dr. Sri Setyadji S.H.,M.Hum.**
Ko. Promotor (.....)
- 5 **Dr. Otto Yudianto, S.H.,M.Hum.**
Anggota (.....)
- 6 **Dr. Hufron, S.H., M.H.**
Anggota (.....)
- 7 **Dr. Yovita Arie Mangesti, S.H.,M.H., C.L.A., C.M.C.**
Anggota (.....)
- 8 **Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.**
Anggota (.....)
- 9 **Prof. Dr. Tri Ratnawari, Ak., MS. , C.P.A.I.**
Anggota (.....)
- 10 **Prof Dr. Ir. Wateno Oetomo, M.M., M.T.**
Anggota (.....)

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS DISERTASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mulyadi
NIM : 13314200407
Program : Doktor Hukum Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

GANTI RUGI YANG LAYAK DAN ADIL TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Adalah hasil karya sendiri dan bukan "duplikasi" dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, di dalam naskah disertasi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi, dan tidak dapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar bacaan.

Apabila ternyata didalam naskah disertasi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiasi, saya bersedia digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (Doktor) dibatalkan, serta proses disesuaikan dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat, tanpa adanya paksaan dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, Januari 2022

Yang menyatakan,

Mulyadi

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT atas rahmat, karunia dan ridhonya sehingga penulis dapat menyelesaikan disertasi dengan judul “Ganti Rugi Yang Layak dan Adil Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum” . Penulisan Disertasi ini merupakan salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Doktor dalam Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. Selesaiannya disertasi ini berkat bantuan, dorongan dan bimbingan dari berbagai pihak.

Penulis menyadari bahwa dengan keterbatasan kemampuan yang penulis miliki, tidak lepas dari kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan dan ada pepatah mengatakan tiada gading yang tak retak. Oleh karena itu penulis mohon dimaafkan dan segala saran maupun kritik yang konstruktif sangat penulis harapkan guna penyempurnaan penulisan disertasi ini.

Pada kesempatan ini izinkan penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Yang Terhormat :

- Prof. Dr. Mulyanto Nograho, M.M., C.M.A., C.P.A., SELAKU Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
- Dr. H. Slamet Suhartono, SH., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
- Prof. Dr. Made Warka, S.H., M.Hum, Promotor yang telah dengan sabar, tulus dan ikhlas meluangkan waktu dan perhatiannya dalam memberikan bimbingan, pengarahan, kritik, saran dan masukan yang sangat berguna dalam proses penyusunan disertasi.
- Dr. Sri Setyadi S.H., M.Hum, Ko-Promotor dengan tulus dan ikhlas meluangkan waktu dan perhatiannya dalam memberikan bimbingan, pengarahan, kritik, saran dan masukan yang sangat berguna dalam proses penyusunan Disertasi.
- Dr. Otto Yudianto, S.H.,M.Hum., selaku dosen penguji pada tahap demi tahap yang telah berkenan meluangkan waktu, dengan penuh kesabaran membimbing dan memberikan masukan terhadap disertasi ini.
- Dr. Hufron, S.H.,M.H., selaku dosen penguji pada tahap demi tahap yang telah berkenan meluangkan waktu, dengan penuh kesabaran membimbing dan memberikan masukan terhadap disertasi ini.
- Dr. Yovita Arie, Mangesti, S.H., M.H., CLA., CMC., selaku Ketua Program Doktor Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya., juga sekaligus selaku dosen penguji pada tahap demi tahap yang telah berkenan meluangkan waktu, dengan penuh kesabaran membimbing dan memberikan masukan terhadap disertasi ini.
- Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H.,M.S. selaku dosen penguji pada tahap demi tahap yang telah berkenan meluangkan waktu, dengan penuh kesabaran membimbing dan memberikan masukan terhadap disertasi ini.

- Prof. Dr. Tri Ratnawari, Ak., MS. , C.P.A.I., selaku dosen penguji pada tahap demi tahap yang telah berkenan meluangkan waktu, dengan penuh kesabaran membimbing dan memberikan masukan terhadap disertasi ini.
- Prof Dr. Ir. Wateno Oetomo, M.M., M.T., selaku dosen penguji pada tahap demi tahap yang telah berkenan meluangkan waktu, dengan penuh kesabaran membimbing dan memberikan masukan terhadap disertasi ini.
- Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang saya hormati.
- Tenaga Kependidikan serta Seluruh staf Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
- Pada kesempatan yang baik ini peneliti juga mengucapkan terima kasih tak terhingga kepada :
 - Prof. Dr. H. Romly, S.A, M.Ag., selaku Ketua Pimpinan Wilayah Muhammadiyah Sumatera Selatan. Beserta Dr. H. Soeroso, S.Ag., M.Pdi, selaku sekretaris Wilayah Pimpinan Wilayah Muhammadiyah Sumatera Selatan beserta seluruh Jajaran Pimpinan Wilayah Muhammadiyah Sumatera Selatan;
 - Dr. H.M. Idris, SE, M.Si. selaku Ketua Badan Pembina Harian (BPH) Universitas Muhammadiyah Palembang, beserta anggota;
 - Dr. Abid Djazuli, SE, MM. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang beserta Wakil Rektor I, Bapak Prof. Dr. Indawan Syahri, M.Pd, Wakil Rektor II, Ibu Dr. Hj. Fatimah, SE, M.Si., Dr. Mukhtaruddin Muhsiri, S.P, M.P., selaku Wakil Rektor III dan Dr. Antoni, S.Ag., M.H.I., selaku Wakil Rektor IV Universitas Muhammadiyah Palembang.
 - Seluruh Bapak dan ibu Dekan dan Wakil Dekan di lingkungan Universitas Muhammadiyah Palembang;
 - Dr. Hj. Sri Rahayu, SE, M.Si. selaku Direktur dan Dr. Eko Arianto, S.T., Msc., selaku sekretaris Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang.
 - Dr. Nur Husni Emilsomn, SH, S.Pn., MH. Selaku Dekan beserta jajaran Wakil Dekan I, M. Soleh Idrus, SH., MS., Wakil Dekan II, Mona Wulandari, SH, MH., dan Wakil Dekan IV Rijalush Shalihin, S.E.I, M.H.I., Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
 - Seluruh Dosen dan Tendik Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
- Pada kesempatan yang baik ini, terima kasih yang tulus dan tidak terhingga secara khusus kepada yang sangat penulis kasihi Isteri tercinta Mulyana Ibrahim, SH dan anak-anak saya Adea Randa, ST, Ahmad Ariq Naufal, S.Tr. dan Andina Ziska serta Ayahanda H. Tanzili (alm) dan ibunda Hj. Mardiah yang selalu memberikan doa serta menemani saya melewati masa-masa yang sulit, memberikan dorongan semangat yang tiada hentinya diantara suka dan duka, agar saya segera menyelesaikan disertasi ini.

- Ucapan terima kasih kepada teman-teman mahasiswa angkatan 28 Program Doktor Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. Terima kasih atas suasana kebersamaan dan persahabatan dalam berjuang dan berkarya untuk mewujudkan cita-cita.

Saya menyadari sepenuhnya, bahwa masih banyak kekurangan dalam Disertasi ini, untuk itu segala saran dan kritik yang sifatnya membangun, akan sangat berarti, saya juga berharap Disertasi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi penelitian selanjutnya.

Akhirnya, semoga Allah SWT senantiasa memberikan kasih saya, karunia kesehatan, bimbingan dan perlindungan kepada orang-orang yang penulis kasihi, baik yang sebutkan di atas maupun yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu. Dengan harapan semoga bantuan, nasehat, perhatian, doa dan partisipasinya dalam apapun bentuk dan caranya, akan dibalaskan oleh Allah SWT dengan berlimpah dan berlipat kali, aamiin ya rabbal alamin.

Surabaya, Januari 2022

Mulyadi

RINGKASAN

Tanah merupakan anugerah Tuhan dan menjadi sumber daya alam yang strategis bagi bangsa, negara dan rakyat. Dengan demikian tanah dapat dijadikan sarana untuk mencapai kesejahteraan hidup bangsa. Gagasan tersebut telah menjadi amanat konstitusional sebagaimana termaktub dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (UUD'45); dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”. Dalam pasal tersebut dikandung makna bahwa pemberian kekuasaan pada negara untuk mengatur sumber daya yang terkandung diwilayah negara kesatuan Republik Indonesia yang peruntukannya bagi kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia.

Pengadaan tanah dipandang sebagai langkah awal dari pelaksanaan pembangunan yang merata untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat atau masyarakat itu sendiri, baik yang akan digunakan untuk kepentingan umum maupun kepentingan swasta. Pengadaan tanah untuk pembangunan hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pemegang hak atas tanah mengenai dasar dan bentuk ganti rugi yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah itu sendiri.

Disertasi yang berjudul “ganti rugi yang layak dan adil terhadap pemilik hak atas tanah dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum”, penulis akan menganalisis dengan mengulas secara lengkap dan sistematis mengenai ketentuan pengadaan tanah dalam rangka menemukan hakikat dan konsep ganti rugi yang layak dan adil bagi pemilik hak atas tanah dalam Pengadaan Tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

Dasar filosofi yang harus menjadi basis Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sebagaimana pula halnya dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah Pancasila khususnya sila kedua, keempat serta kelima sebagaimana telah termaktub pada konsiderans Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 huruf a dan b diatas. Seharusnya dengan pencantuman landasan filosofi tersebut harus mempertegas bahwa kegiatan pembangunan yang dimaksud sesungguhnya diabdikan untuk kepentingan siapa, dilakukan dengan cara yang bagaimana, serta bagaimana langkah mencapai cara dimaksud.

Sila-sila Pancasila sebagaimana dinyatakan oleh Notonagoro, merupakan pengisi dan pengarah serta menjiwai setiap norma-norma yang hendak dirumuskan. Tulisan Notonagoro yang sama menyatakan bahwa “Segala peraturan hukum yang ada dalam negara Indonesia mulai saat berdirinya merupakan suatu tertib hukum. Dalam setiap tertib hukum diadakan pembagian susunan yang hierarkis. Setiap peraturan perundangan yang diundangkan seharusnya merupakan penjabaran dari nilai-nilai yang terkandung dari sila-sila Pancasila yang seharusnya tiap kualifikasi setiap rumusan sila pertama dalam rangkaian kesatuan dengan sila-sila yang lainnya”.

Prinsip keadilan ini sebenarnya sudah tampak dari pengertian pengadaan tanah itu sendiri yaitu kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Lebih lanjut UU No 2 Tahun 2012 memberikan definisi asas “keadilan” adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan

Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat, keseimbangan tersebut dapat terjadi dengan adanya pemberian ganti kerugian yang layak dan adil, sehingga pelaksanaan tujuan pengadaan tanah tersebut tidak menciderai hak dari masyarakat yang tanahnya menjadi obyek pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, karena adanya pemberian ganti kerugian yang dapat dijadikannya kompensasi untuk melanjutkan kesejahteraan hidupnya. Pentingnya penerapan keadilan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah untuk menjamin keberlangsungan produktivitas masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah sehingga tetap dapat bekerja dalam rangka pemenuhan hidupnya dan keluarganya untuk mencapai kesejahteraan hidup.

Penerapan prinsip keadilan dalam menentukan nilai ganti kerugian, yang tidak hanya melihat nilai tanahnya saja akan tetapi juga memperhitungkan nilai ekonomis atas tanah tersebut, hal ini menjadi penting karena tidak jarang tanah yang menjadi obyek pengadaan tanah merupakan tanah yang menjadi tumpuan yang dipergunakan untuk mendukung pekerjaannya karena merupakan obyek mata pencaharian masyarakat, sehingga diharapkan dengan adanya perhitungan nilai ekonomis tersebut dapat menjadi modal bagi pemiliknya untuk tetap dapat menjalankan usahanya di tempat lain sehingga tidak menyengsarakan masyarakat tersebut.

Ketentuan terkait prinsip keadilan dalam pembayaran ganti kerugian adalah pembayaran tanah sisa yang terkena obyek pengadaan tanah, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 35 UU No 2 Tahun 2012 yang berbunyi: “Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya”.

Jenis penelitian dalam penulisan disertasi ini adalah penelitian hukum normatif, Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), Pendekatan Filosofis (*philosophy*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dengan menggunakan bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder juga digunakan pula bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terkait dengan isu hukum di atas, sehingga memperoleh pemahaman yang lebih mendalam terhadap pengadaan dengan ganti rugi yang layak dan adil.

Berdasarkan hasil analisis terhadap semua bahan hukum yang terkait, maka dalam disertasi ini memperoleh temuan, bahwa ganti rugi yang layak dan adil bagi pemilik hak atas tanah dalam Pengadaan Tanah untuk pembangunan kepentingan umum dapat dikatakan norma yang samar terkait makna ganti rugi yang layak dan adil, bahkan kata layak dan adil dalam penjelasan Undang-Undang No 2 Tahun 2012 pun tidak ditemukan, dengan tegas terutama terkait dengan bentuk ganti rugi.

Penguasaan tanah rakyat dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan harus disertai dengan ganti kerugian kepada pihak yang dibebaskan tanahnya. Istilah ganti kerugian diartikan oleh Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 sebagai penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Adapun dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengenai pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. Uang;
- b. Tanah pengganti;
- c. Permukiman kembali;
- d. Kepemilikan saham; atau
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Bentuk ganti rugi di atas dapat disimpulkan bahwa ganti rugi yang diberikan oleh instansi Pemerintah hanya diberikan kepada faktor fisik semata. Namun demikian, seharusnya patut pula dipertimbangkan tentang adanya ganti rugi faktor-faktor non-fisik (immateriil).

Pengadaan tanah, kompensasi didefinisikan sebagai penggantian atas faktor fisik (materiil) dan non-fisik (immateriil). Bentuk dan besarnya kompensasi haruslah sedemikian rupa hingga masyarakat yang terkena dampak kegiatan pembangunan tidak mengalami kemunduran dalam bidang sosial maupun pada tingkat ekonominya.

Kompensasi dalam rangka pengadaan tanah dibedakan atas: Kompensasi atas faktor fisik (materiil) meliputi penggantian atas: Tanah hak baik yang bersertifikat dan yang belum bersertifikat, tanah ulayat, tanah wakaf, tanah yang dikuasai tanpa alas hak yang dengan atau tanpa ijin pemilik tanah, bangunan, tanaman, benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah. Kompensasi atas faktor non-fisik (immateriil) yaitu penggantian atas kehilangan, keuntungan, kenikmatan, manfaat/kepentingan yang sebelumnya diperoleh oleh masyarakat yang terkena pembangunan sebagai akibat kegiatan pembangunan tersebut.

Pada peraturan sekarang hanya ditentukan penggantian kerugian terbatas bagi masyarakat pemilik tanah ataupun penggarap tanah, berarti ahli warisnya. Ketentuan ini tanpa memberikan perlindungan terhadap warga masyarakat yang bukan pemilik, seperti penyewa atau orang yang mengerjakan tanah, yang menguasai dan menempati serta untuk kepentingan umum, masyarakat kontribusi dari pembangunan itu, serta rekognisi sebagai ganti pendapatan, pemanfaatan dan penguasaan hak ulayat mereka yang telah digunakan untuk pembangunan.

Oemar Seno Adji, berpendapat bahwa : “Negara hukum Indonesia memiliki ciri-ciri khas Indonesia. Karena Pancasila harus diangkat sebagai dasar pokok dan sumber hukum, maka negara hukum Indonesia dapat pula dinamakan Negara Hukum Pancasila. Salah satu ciri pokok dalam Negara Hukum Pancasila ialah adanya jaminan terhadap *freedom of religion* atau kebebasan beragama. Tetapi, kebebasan beragama di Negara hukum Pancasila selalu dalam konotasi yang positif, artinya tiada tempat bagi ateisme atau propaganda anti agama di bumi Indonesia.

Padmo Wahyono menelaah negara Hukum Pancasila dengan bertitik pangkal dari asas kekeluargaan yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945, maka yang diutamakan adalah “rakyat banyak, namun harkat dan martabat manusia tetap dihargai”.

Negara Republik Indonesia menghendaki keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat yang mengedepankan asas kekeluargaan dan kerukunan dimana dari asas ini akan berkembang elemen lain dari konsep Negara Hukum

Pancasila, yaitu : terjalinnya hubungan fungsional yang proporsional antara kekuasaan-kekuasaan negara, penyelesaian sengketa secara musyawarah dimana peradilan merupakan sarana terakhir, hak-hak asasi manusia tidaklah hanya menekan hak atau kewajiban tetapi terjalinnya suatu keseimbangan antara hak dan kewajiban.

Pada tingkat implementasi pelaksanaan kekuasaan negara baik dalam pembentukan undang-undang, pengujian undang-undang maupun pelaksanaan wewenang lembaga-lembaga negara dengan dasar ketentuan UUD NRI 1945. Karena pasal-pasal UUD NRI 1945 tidak mungkin mengatur segala hal mengenai kehidupan negara yang sangat dinamis, maka pelaksanaan dan penafsiran UUD NRI 1945 dalam tingkat implementatif harus dilihat pada kerangka dasar konsep dan elemen-elemen negara hukum Indonesia yang terkandung pada Pembukaan UUD NRI 1945 yang didalamnya mengandung Pancasila.

Hal tersebut berarti, muatan hukum yang berlaku selayaknya mampu menangkap aspirasi masyarakat yang tumbuh dan berkembang bukan hanya yang bersifat kekinian, melainkan juga sebagai acuan dalam mengantisipasi perkembangan sosial, ekonomi, dan politik di masa depan.

Konsep yang demikian, menurut penulis terkait dengan bentuk ganti rugi terhadap pemilik hak atas tanah, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mengenai pemberian ganti kerugian tidak diberikan dalam bentuk alternatif sebagai berikut :

1. Uang;
2. Tanah pengganti;
3. Permukiman kembali;
4. Kepemilikan saham; atau
5. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Seharusnya, ganti rugi terhadap pemilik adalah kumulatif, berupa Uang dengan tanah pengganti, uang dengan permukiman kembali, uang dengan kepemilikan saham dan uang dengan bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak, selain itu penilaian terhadap ganti rugi uang tidak berdasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), yang seharusnya berdasarkan harga pasar atas tanah dimaksud, dimana selisih antara harga berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak dengan Harga Pasar sangat jauh berbeda, yang harga pasar dapat 2 (dua) atau (3) kali lipat dari harga tanah berdasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP).

ABSTRACT

The problems discussed in this dissertation are: What is the nature of proper and fair compensation for the owners of land rights in Land Procurement for development in the public interest? and What is the concept of proper and fair compensation for the owner of land rights in Land Procurement for development in the public interest?

The type of research in writing this dissertation is normative legal research, namely research on the rule of law, legal principles, and legal doctrines related to the nature of proper and fair compensation for owners of land rights in Land Procurement for development in the public interest.

The conclusions in this study are as follows:

The essence of proper and fair compensation for the owner of land rights in land procurement for development for the public interest, namely: compensation, is not only based on respect for land rights that have been mandated by the constitution, but also based on the function of land among the community. . The function possessed by the land as a social asset is that in society, especially customary law communities, land functions as a binder of social unity to live and live on it. While the function of capital assets means that land is capital in the development, development and driving of the economy both on a micro and macro scale.

The concept of proper and fair compensation for the owner of land rights in Land Procurement for development for the public interest. Compensation is a replacement for the value of land and or other objects related to land as a result of relinquishing rights or revocation of land rights. The deliberation shall be held no later than 30 working days since the results of the appraisal from the Appraiser are submitted to the Land Agency to determine the form and or amount of compensation. In the event that there is no agreement regarding the form and amount of compensation, the entitled party may file an objection to the local District Court within a maximum period of 14 (fourteen) working days. The District Court shall decide the form and or amount of compensation within a maximum period of 30 (thirty) working days from the receipt of the objection. If the party entitled to object to the decision of the District Court, he is given the right to file an appeal to the Supreme Court within 14 days from the decision of the District Court. The decision of the Supreme Court/District Court that has obtained legal force remains the basis for payment of compensation to the entitled party.

Keywords: compensation, land acquisition, public interest development.

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul.....	i
Sampul Dalam.....	ii
Lembar Persetujuan.....	iii
Kata Pengantar.....	iv
Ringkasan Disertasi.....	iv
Abstract.....	x
Daftar Isi.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1.1. Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.1.2. Rumusan Masalah.....	26
1.1.3. Tujuan Penelitian.....	26
1.1.4. Manfaat Penelitian.....	26
1.1.5. Orisinalitas Penulisan.....	27
1.5.1. Hasil Penelitian Terdahulu.....	27
1.5.2. Kajian Penelitian Terdahulu.....	28
1.6. Landasan Teori dan Penjelasan Konsep.....	30
1.6.1. Landasan Teori.....	30
1.6.1.1. Teori Tujuan Hukum.....	30
1.6.1.2. Teori Negara Hukum Pancasila.....	36
1.6.1.3. Teori Pembangunan.....	42
1.6.1.4. Teori Ganti Rugi.....	47
1.6.2. Penjelasan Konsep.....	51
1.6.2.1. Konsep Hak Menguasai Negara Atas Tanah.....	51
1.6.2.2. Konsep Konsep penguasaan oleh Negara atas bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.....	56
1.6.2.3. Konsep Ganti Rugi.....	62
1.6.2.4. Konsep Pengadaan Tanah.....	73
1.7. Metode Penelitian.....	77
1.7.1. Jenis Penelitian.....	77
1.7.2. Pendekatan Masalah.....	78
1.7.3. Sumber Bahan Hukum.....	79
1.7.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	80
1.7.5. Analisis Bahan Hukum.....	81
1.8. Pertanggungjawaban Sistematis.....	82
BAB II HAKIKAT GANTI RUGI YANG LAYAK DAN ADIL TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.....	84
2.1. Hak Atas Tanah Sebelum Berlakunya UUPA.....	84
2.1.1. Hak atas Tanah Menurut Hukum Adat.....	89
2.1.2. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata.....	90
2.2. Hak atas Tanah Menurut UUPA.....	90
2.2.1. Hak Atas Tanah Perseorangan.....	90

2.2.2. Macam-macam Hak Atas Tanah Menurut UUPA.....	33
2.3. Peralihan Hak Atas Tanah.....	33
2.3.1. Dasar Hukum Peralihan Hak Atas tanah.....	33
2.3.2. Macam-macam Peralihan Hak Atas Tanah.....	34
2.4. Bentuk Peralihan Hak Atas tanah.....	35
2.4.1. Jual Beli.....	35
2.4.2. Peralihan Hak Melalui Pewarisan.....	36
2.4.3. Tukar Menukar.....	36
2.4.4. Hibah.....	37
2.4.5. Hibah Wasiat.....	37
2.5. Ruang Lingkup Pembangunan Bagi Kepentingan Umum.....	37
2.6. Pengadaan Tanah.....	38
2.6.1. Istilah dan Prinsip Pengadaan Tanah.....	38
2.6.2. Asas-asas dan Tujuan Pengadaan Tanah.....	39
2.6.3. Sejarah Hukum Pengadaan Tanah.....	39
2.7. Hakikat Ganti Rugi yang Layak dan Adil Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	40
2.7.1. Analisis Berdasarkan Teori Tujuan Hukum.....	40
2.7.2. Analisis Berdasarkan Teori Negara Hukum Pancasila.....	41
2.7.3 Analisis Berdasarkan Teori Ganti Rugi.....	42
BAB III KONSEP GANTI RUGI YANG LAYAK DAN ADIL TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.....	43
3.1. Pendaftaran Tanah.....	44
3.1.1. Unsur Pendaftaran tanah.....	44
3.1.2. Asas Pendaftaran tanah.....	44
3.1.3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	46
3.1.4. Obyek Pendaftaran Tanah.....	47
3.2. Penerbitan Sertifikat Melalui Berbagai Jenis Pendaftaran Tanah.....	48
3.2.1. Tentang Badan Pertanahan Nasional.....	48
3.2.2. Fungsi Sertipikat Hak Atas tanah.....	48
3.2.3. Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah.....	49
3.3. Konsep Ganti Rugi yang Layak dan Adil Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	50
3.3.1. Analisis berdasarkan Teori Pembangunan.....	50
3.3.2. Analisis berdasarakan Teori ganti Rugi.....	53
BAB IV PENUTUP.....	58
4.1. Kesimpulan	58
4.2. Saran.....	59

DAFTAR BACAAN

**GANTI RUGI YANG LAYAK DAN ADIL TERHADAP
PEMILIK HAK ATAS TANAH DALAM PENGADAAN
TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN
UMUM**

**(WORTHY AND FAIR COMPENSATION FOR THE OWNER
OF LAND RIGHTS IN LAND PROCUREMENT
FOR DEVELOPMENT IN PUBLIC INTEREST)**

Oleh :
Mulyadi, S.H, M.H.
NIM : 13314200407

**Telah Diuji dan Direvisi di depan Tim Penguji Pada Ujian
Terbuka**

**Pada Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal 14 Januari 2022**

Ketua : Prof Dr. Mulyanto Nograho, M.M., C.M.A., C.P.A.

Sekretaris : Dr. Slamet Suhartono, S.H, M.H.

Anggota : Prof. Dr. Made Warka, S.H., M.Hum.

Dr. Sri Setyadji S.H.,M.Hum.

Dr. Otto Yudianto, S.H.,M.Hum.

Dr. Hufron, S.H.,M.H.

Dr. Yovita Arie Mangesti, S.H.,M.H., C.L.A., C.M.C.

Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H.,M.S.

Prof. Dr. Tri Ratnawari, Ak., MS. , C.P.A.I.

Prof Dr. Ir. Wateno Oetomo, M.M., M.T.

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS DISERTASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mulyadi
NIM : 13314200407
Program : Doktor Hukum Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

GANTI RUGI YANG LAYAK DAN ADIL TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Adalah hasil karya sendiri dan bukan "duplikasi" dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, di dalam naskah disertasi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi, dan tidak dapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar bacaan.

Apabila ternyata didalam naskah disertasi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiasi, saya bersedia digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (Doktor) dibatalkan, serta proses disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat, tanpa adanya paksaan dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, Januari 2022

Yang menyatakan,



Mulyadi



UNIVERSITAS
17 AGUSTUS 1945
SURABAYA

BADAN PERPUSTAKAAN
Jl. SEMOLOWARU 45 SURABAYA
TELP. 031 593 1800 (Ext. 311)
e-mail : perpus@untag-sby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai Civitas Akademik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mulyadi
NBI/ NPM : 13314200407
Fakultas : Hukum
Program Studi : Doktor Ilmu Hukum
Jenis Karya : Disertasi

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, saya menyetujui untuk memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)**, atas karya saya yang berjudul:

**GANTI RUGI YANG LAYAK DAN ADIL TERHADAP PEMILIK HAK
ATAS TANAH DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

Dengan **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Nonexclusive Royalty - Free Right)**, Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya berhak menyimpan, mengalihkan media atau memformatkan, mengolah dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, mempublikasikan karya ilmiah saya selama tetap tercantum

Dibuat di : Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada tanggal : 11 Februari 2022

Yang Menandatangani,

