

**KEABSAHAN PEMBANGUNAN DIATAS TANAH YANG  
BELUM DIBERIKAN GANTI RUGI OLEH PEMERINTAH  
( Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum )**

**SKRIPSI**



**Oleh :**

**IMANUEL JOSE M.C**

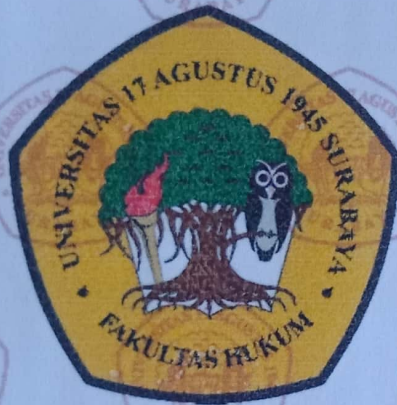
**NPM : 1311501711**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2019**

**KEABSAHAN PEMBANGUNAN DIATAS TANAH YANG  
BELUM DIBERIKAN GANTI RUGI  
( Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum )**

**Skripsi**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi  
Salah Satu Syarat Guna Mencapai  
Gelar Sarjana Hukum**



**Oleh:**

**IMANUEL JOSE M.C**

**NPM : 1311501711**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2019**

**KEABSAHAN PEMBANGUNAN DIATAS TANAH YANG BELUM  
DIBERIKAN GANTI RUGI  
( Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum )**

Oleh :

**IMANUEL JOSE M.C**  
**NPM : 1311501711**

**Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji  
dan Dinyatakan Lulus Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya  
Pada Tanggal: 25 Juli 2019**

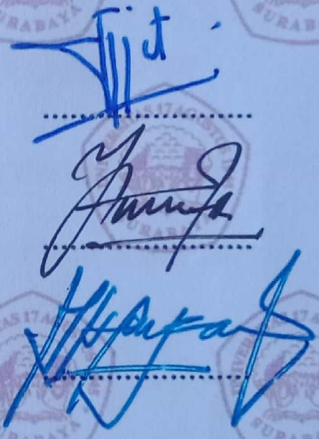
**Berdasarkan Surat Tugas Dekan No. 468/S1/K/FH/VII/2019  
Tanggal : 23 Juli 2019**

**TIM PENGUJI**

**Ketua :** Sumiyati, SH.,MM.,MH.  
NPP : 20310850031


**Sekretaris I :** Muh. Jufri Ahmad, SH.,MM.,MH.  
NPP : 196606181991031002

**Sekretaris II :** Wiwik Afifah, S.Pi.,SH.,MH.  
NPP : 20310130612



**Mengetahui :**

**Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945  
Dekan**



**Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H.**  
NPP : 20310860065

**KEABSAHAN PEMBANGUNAN DIATAS TANAH YANG BELUM  
DIBERIKAN GANTI RUGI OLEH PEMERINTAH  
( Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum )**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Memenuhi  
Salah Satu Syarat Guna Mencapai Gelar  
Sarjana Hukum**

**Oleh :**

**IMANUEL JOSE M.C**

**NPM : 1311501711**

**Persetujuan Dosen Pembimbing**



**ABRAHAM FERRY ROSANDO, SH. MH.**

**NPP : 20310160711**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2019**

## SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Imanuel Jose M.C

NPM : 1311501711

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Hukum Mimbar Keadilan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, dengan judul:

**“KEABSAHAN PEMBANGUNAN DIATAS TANAH YANG BELUM  
DIBERIKAN GANTI RUGI**

**( Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum )”**

*benar bebas dari plagiasi, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi ketentuan yang berlaku.*

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 25 Juli 2019

yang membuat pernyataan



Immanuel Jose M.C

## SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Imanuel Jose M.C

NPM : 1311501711

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Hukum Mimbar Keadilan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya :

**“KEABSAHAN PEMBANGUNAN DIATAS TANAH YANG BELUM  
DIBERIKAN GANTI RUGI OLEH PEMERINTAH  
( Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum )”**

benar bebas dari publikasi ganda, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 25 Juli 2019

yang membuat pernyataan



Immanuel Jose M.C

## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karuniaNya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Shalawat dan salam senantiasa tercurah kepada Rasulullah SAW yang sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir

Skripsi dengan judul **“Keabsahan Pembangunan Diatas Tanah Yang Belum Diberikan Ganti Rugi ( Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum )”**. Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian syarat-syarat guna mencapai gelar Sarjana Hukum di Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini terutama kepada:

1. Yth. Bapak Dr. Mulyanto Nugroho, MM,CMA,CPAI, selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
2. Yth. Bapak Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
3. Yth. Ibu Wiwik Afifah, S.Pi., S.H. M.H, selaku Ketua Prodi S-1 Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
4. Yth. Bapak Abraham Ferry Rosando, S.H., MH. selaku Dosen Pembimbing Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 45 Surabaya.
5. Seluruh Dosen dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
6. Kedua Orang Tua saya, Bapak Silfestre Tilman dan Ibu Eldercia Dos Reis yang selalu memberikan dorongan, motivasi dan doa dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Untuk Teman – Teman Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya Angkatan 2015.

Penulis menyadari bahwa ini masih masih jauh dari kesempurnaan dan penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada pembacanya. Akhir kata, penulis menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah berperan dalam proses pengerjaan skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung.

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL LUAR .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN TIM PENGUJI.....	iii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI .....	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA .....	v
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI .....	vi
LEMBAR PERSEMBAHAN .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
ABSTRAK.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.1. Latar Belakang Masalah.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.2. Rumusan Masalah.....	7
1.3. Tujuan Penelitian .....	7
1.4. Manfaat Penelitian .....	7
1.4.1. Manfaat Teoritis.....	7
1.4.2. Manfaat Praktis .....	7
1.5. Metode Penelitian .....	7
1.5.1. Jenis Penelitian.....	7
1.5.2. Metode Pendekatan.....	8
1.5.3. Sumber dan Jenis Bahan Hukum.....	9
1.5.4. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum.....	9
1.5.5. Teknik Analisis Bahan Hukum .....	10
1.5.6. Sistematika Penelitian .....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>11</b>
2.1. Keabsahan .....	11
2.2. Bangunan .....	12
2.3. Pembangunan .....	13



2.4.	Tanah dan Hak Atas Tanah.....	14
2.5.	Pengadaan Tanah .....	25
2.6.	Ganti Rugi.....	34
2.7.	Perlindungan Hukum .....	40
2.8.	Konsinyasi.....	46
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>		<b>47</b>
3.1.	Keabsahan Pembangunan Diatas Tanah Yang Belum Diberikan Ganti Rugi oleh Pemerintah.....	47
3.2.	Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Yang Belum Diberikan Ganti Rugi.....	62
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>		<b>77</b>
4.1.	Kesimpulan .....	77
4.2.	Saran .....	77
<b>DAFTAR BACAAN.....</b>		<b>79</b>

## ABSTRAK

Pembangunan infrastruktur dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat Indonesia melalui pembangunan tersebut. Setiap kegiatan pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah tentunya tidak dapat terlepas dari kebutuhan akan tanah sebagai wadah kegiatannya. Hal ini dikarenakan pada umumnya kegiatan pembangunan dilakukan diatas tanah. Adanya kebutuhan akan tanah tersebut, membawa konsekuensi terhadap penggunaan tanah oleh pemegang hak atas tanah terkait dengan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah merupakan suatu lembaga yang digunakan untuk memperoleh tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Perolehan tanah dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pemerintah yang memerlukan tanah. Sebagai wujud penghormatan hak-hak bagi pemegang hak atas tanah, pihak yang memerlukan tanah dalam hal ini pemerintah harus memberikan ganti rugi yang layak atas dasar kesepakatan kedua belah pihak sehingga pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah itu benar-benar sah dan tidak menimbulkan sengketa. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah yaitu penetapan ganti rugi yang layak dan dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan social ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah, serta pengajuan keberatan terhadap besarnya ganti rugi. Penitipan ganti rugi tidak bisa dijadikan dasar untuk mengambil tanah pemegang hak atas tanah oleh pemerintah yang memerlukan tanah. Suatu pembangunan dianggap sah apa bila pemilik tanah sudah mendapatkan ganti rugi dari pemerintah sebagaimana tercantum dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengenai pemberian ganti rugi yang dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman, atau hal lain sesuai dengan kesepakatan antara pemilik tanah dan pemerintah. Bentuk yang diberikan oleh instansi pemerintah tidak hanya diberikan kepada faktor fisik semata. Namun demikian, seharusnya patut pula dipertimbangkan tentang adanya ganti rugi faktor-faktor non fisik (immaterial). Untuk mencegah masalah tanah agar tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan peraturan, penguasaan dan penggunaan tanah yang baik dan tepat oleh pemerintah.

**Kata Kunci: Pembangunan, Pengadaan Tanah, Keabsahan, Perlindungan Hukum.**

## ABSTRACT

*Infrastructure development can improve the welfare of the Indonesian people through this development. Every development activity carried out by the government certainly cannot be separated from the need for land as a place of activity. This is because in general development activities are carried out on land. The need for such land has consequences for land use by holders of land rights related to land acquisition for the implementation of development in the public interest. Land acquisition is an institution used to acquire land for the implementation of development in the public interest. Land acquisition is carried out by releasing or surrendering land rights from holders of land rights to the government that requires land. As a form of respect for the rights of holders of land rights, those who need land in this case the government must provide proper compensation on the basis of agreement between the two parties so that the development carried out by the government is truly legitimate and does not cause disputes. Forms of legal protection given to holders of land rights, namely the determination of appropriate compensation and can provide better survival from the level of socio-economic life before being exposed to land acquisition, as well as filing objections to the amount of compensation. Custody of compensation cannot be used as a basis for taking land of land rights holders by the government that requires land. A development is considered valid if the landowner has received compensation from the government as stated in Article 36 of Act Number 2 of 2012 concerning Land Procurement for Development in the Public Interest concerning compensation that can be given in the form of money, replacement land, settlement, or other matters in accordance with the agreement between the land owner and the government. The form provided by government agencies is not only given to physical factors. However, it should also be considered the existence of compensation for non-physical factors (immaterial). To prevent land problems so as not to cause conflicts of interest in the community, regulations and good and proper land use and control are needed by the government.*

***Keywords: Development, land acquisition, legality, legal protection.***