

SKRIPSI

**KRITERIA SENGKETA PENGADAAN TANAH DALAM RANAH
PERADILAN ADMINISTRASI DAN PERADILAN UMUM**



Diajukan oleh

MAYANG DELLA ALCA

NIM. 2010211220100

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Desember 2023**

SKRIPSI

**KRITERIA SENGKETA PENGADAAN TANAH DALAM RANAH
PERADILAN ADMINISTRASI DAN PERADILAN UMUM**



Diajukan oleh

MAYANG DELLA ALCA

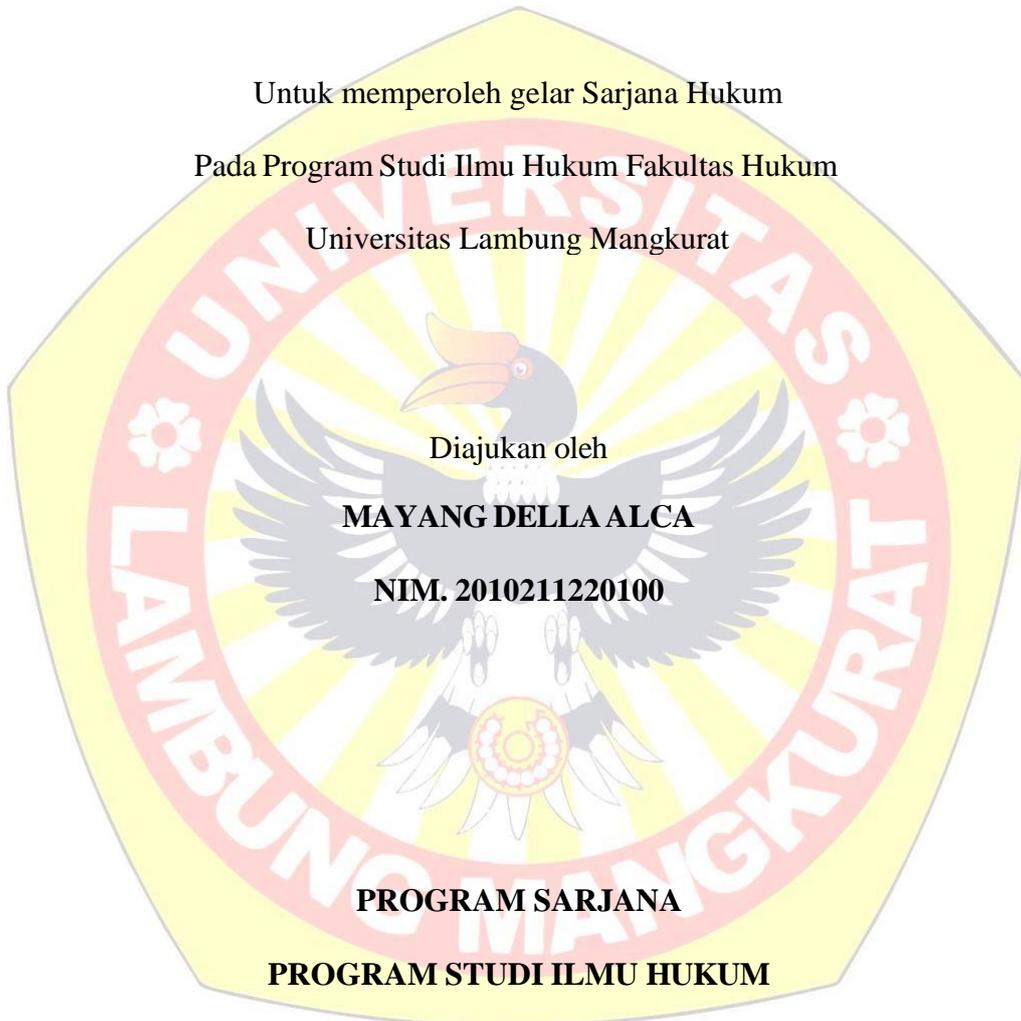
NIM. 2010211220100

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Desember 2023**

**KRITERIA SENGKETA PENGADAAN TANAH DALAM RANAH
PERADILAN ADMINISTRASI DAN PERADILAN UMUM**

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Diajukan oleh

MAYANG DELLA ALCA

NIM. 2010211220100

PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI

Banjarmasin, Desember 2023

LEMBAR PERSETUJUAN
KRITERIA SENGKETA PENGADAAN TANAH DALAM RANAH
PERADILAN ADMINISTRASI DAN PERADILAN UMUM

Diajukan oleh

MAYANG DELLA ALCA

NIM. 2010211220100

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji
pada hari Rabu tanggal 20 Desember 2023 dan
dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing Utama,



Prof. Dr. Suprpto, S.H., M.H.

NIP. 198105172005011001

Diketahui

Banjarmasin, Desember 2023

Ketua Program,



Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.

NIP. 198309032009121002

LEMBAR PENGESAHAN

**KRITERIA SENGKETA PENGADAAN TANAH DALAM RANAH
PERADILAN ADMINISTRASI DAN PERADILAN UMUM**

Diajukan oleh

MAYANG DELLA ALCA

NIM. 2010211220100

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan
sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 623/UN8.1.11/SP/2024

Tanggal : 03 JAN 2024

Disahkan

Dekan,



Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.

§ **NIP. 197506152003121001**

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan
di depan sidang panitia penguji

pada hari Rabu tanggal 20 Desember 2023
dengan susunan Panitia Penguji

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua/Anggota : Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
Sekretaris/Anggota : Prof. Dr. Mulyani Zulaeha, S.H., M.H.
Anggota : Prof. Dr. Suprpto, S.H., M.H.

Ditetapkan dengan Keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor : 2021 / UN8.1.11 / SP / 2023

Tanggal : 13 DESEMBER 2023

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mayang Della Alca
Nomor Induk Mahasiswa : 2010211220100
Tempat/Tanggal Lahir : Banjarmasin, 25 April 2002
Program Kekhususan : Hukum Acara
Bagian Hukum : Hukum Acara
Program : Program Sarjana (S1)
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul:

KRITERIA SENGKETA PENGADAAN TANAH DALAM RANAH PERADILAN ADMINISTRASI DAN PERADILAN UMUM

Merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar keserjanaan saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak mana pun.

Banjarmasin, 7 Desember 2023

Yang membuat pernyataan,



Mayang Della Alca

NIM. 2010211220100

MOTO

Kesuksesan bukanlah suatu tujuan, melainkan sebuah perjalanan untuk masa depan.

(Chairul Tanjung)

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Robbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT Tuhan penguasa semesta alam, yang atas kuasa dan ridho-Nya karya ilmiah skripsi yang sederhana ini dipersembahkan diperuntukkan bagi orang-orang yang kucintai dan kusayangi:

Ayahanda dan ibunda terkasih,

Sebagai tanda bakti, hormat dan sembah sujud adinda yang tiada terhingga, kupersembahkan kepada kedua orangtuaku **Delian dan Putri Rohaida Basrindu, S.Sos.**, yang telah melahirkan, merawat, menjaga dan mendidik sejak bayi hingga dewasa menjadi anak yang salehah dan berguna bagi agama, nusa, dan bangsa, cucuran keringat dan tangismu tidak dapat kubalas, doa serta harapanmu mudahan dapat terwujud. Sekiranya karya ini menjadikan kebajikan, hendaknya dilimpahkan kepada kedua orangtua kami. Setidaknya kelulusan ini menjadi langkah awal bagi adinda untuk menjadi lebih mandiri. Doa dan ridhomu, amat dinantikan dengan penuh harapan. Semoga ayahanda dan ibunda selalu mendapatkan lindungannya.

Kakak dan Adik tercinta dan tersayang,

Terima kasih kepada kakakku **Tegar Deriantama Putra** dan adikku **Raka Zuhdi Naufal**, atas dorongan, doa dan semangatnya selama ini agar dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Terima kasih atas nasihat yang selalu diberikan meski terkadang pikiran kita tak sejalan, terima kasih atas kesabaran dan kebesaran hati menghadapi penulis yang keras kepala.

Dosen pembimbing skripsi,

Terimakasih kepada bapak **Prof. Dr. Suprpto, S.H., M.H.** atas bimbingan dan nasihatnya selama ini, hingga dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya sesuai dengan harapan dan keinginan mereka.

RINGKASAN

Mayang Della Alca. Desember 2023. **KRITERIA SENGKETA PENGADAAN TANAH DALAM RANAH PERADILAN ADMINISTRASI DAN PERADILAN UMUM**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 48 halaman. Pembimbing: Prof. Dr. Suprpto, S.H., M.H.

Di Indonesia, pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Undang-Undang tersebut memberikan dasar hukum terkait prosedur, mekanisme, dan ganti rugi yang harus diberikan kepada pemilik tanah yang terkena imbas pengadaan.

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui pengaturan penyelesaian sengketa pada pengadaan tanah. Serta untuk mengetahui kriteria sengketa pengadaan tanah dalam ranah Peradilan Administrasi dan kriteria sengketa pengadaan tanah dalam ranah Peradilan Umum.

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan melihat ketidakjelasan norma dalam Pasal 23 dan 38 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Penelitian ini bersifat deskriptif dan menggunakan pendekatan terhadap data hukum yang ada dalam peraturan perundang-undangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa:

1. Pengaturan penyelesaian sengketa pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia telah mengalami beberapa perubahan dan dapat ditemukan dalam beberapa peraturan dan mekanisme yang berlaku. Pengaturan ini merupakan aspek penting dalam melindungi hak-hak pemilik tanah dan memastikan proses pengadaan tanah yang adil dan transparan dengan memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Namun, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ini dinilai belum sempurna karena masih ada persoalan mengenai sengketa pengadaan tanah yang belum jelas aturannya sehingga perlu dilakukan evaluasi secara berkala.
2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum belum mengatur secara rinci dan jelas mengenai kriteria sengketa pengadaan tanah dalam ranah Peradilan Administrasi seperti masalah dugaan pelanggaran prosedur proses pemberian izin, keraguan masyarakat terhadap urgensi atau kebutuhan riil dari proyek pengadaan tanah, dan keadilan dalam penentuan ganti rugi. Serta masalah prosedur pengadaan yang dianggap tidak sah, masalah hak waris karena klaim yang bersaing terkait pemilik hak atas tanah, dan masalah batas tanah dalam sengketa pengadaan tanah dalam ranah Peradilan Umum. Untuk mengatasi masalah ini, perlu adanya kolaborasi dan diskusi yang melibatkan semua pemangku kepentingan terkait, termasuk pemerintah, ahli hukum, pihak-pihak yang terdampak, dan masyarakat

umum. Pemahaman terhadap kriteria sengketa pengadaan tanah dalam ranah Peradilan Administrasi dan Peradilan Umum sangat penting untuk menentukan langkah yang tepat dalam menyelesaikan sengketa pengadaan tanah. Penting bagi pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa untuk memahami perbedaan ini dan memilih jalur penyelesaian yang paling sesuai dengan kasus yang dihadapi.



Mayang Della Alca. Desember 2023. **KRITERIA SENGKETA PENGADAAN TANAH DALAM RANAH PERADILAN ADMINISTRASI DAN PERADILAN UMUM**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 48 halaman. Pembimbing: Prof. Dr. Suprpto, S.H., M.H.

ABSTRAK

Di Indonesia, pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pengaturan penyelesaian sengketa pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia telah mengalami beberapa perubahan dan dapat ditemukan dalam beberapa peraturan dan mekanisme yang berlaku. Pengaturan ini merupakan aspek penting dalam melindungi hak-hak pemilik tanah dan memastikan proses pengadaan tanah yang adil dan transparan dengan memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Namun, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ini dinilai belum sempurna karena masih ada persoalan mengenai sengketa pengadaan tanah yang belum jelas aturannya sehingga perlu dilakukan evaluasi secara berkala.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kriteria sengketa pengadaan tanah dalam ranah Peradilan Administrasi dan Peradilan Umum. Secara jelas agar pihak yang bersengketa dapat memahami perbedaan masing-masing kriteria serta untuk mengetahui pengaturan penyelesaian sengketa pada pengadaan tanah.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum belum mengatur secara rinci dan jelas mengenai kriteria sengketa pengadaan tanah dalam ranah Peradilan Administrasi dan Peradilan Umum. Untuk mengatasi masalah ini, perlu adanya kolaborasi dan diskusi yang melibatkan semua pemangku kepentingan terkait, termasuk pemerintah, ahli hukum, pihak-pihak yang terdampak, dan masyarakat umum. Oleh karena itu, perlu dilakukan penyempurnaan aturan agar pihak yang bersengketa dapat memilih jalur penyelesaian yang paling sesuai dengan kasus yang dihadapi.

Kata Kunci: Pengadaan Tanah, Sengketa, Kriteria

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim,

Tiada kegembiraan dan sebagai hamba-Nya, seraya mengucapkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT Tuhan Yang Mahakuasa yang telah melimpahkan taufik dan rahmat-Nya dengan memberikan keschatan, kekuatan, dan ketabahan, akhirnya dapat menghantarkan peneliti kepada selesainya penyusunan skripsi ini, sebagai salah satu syarat menempuh derajat gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat. Juga tidak lupa disampaikan shalawat dan salam, semoga dicurahkan selalu kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabatnya, para tabi' in dan pengikutnya sampai akhir zaman.

Penyusunan skripsi ini tidak akan berhasil tertata dengan baik, tanpa mendapatkan bantuan, dorongan, dukungan, masukan dan bimbingan dari berbagai pihak dan kalangan, baik secara perseorangan maupun kelembagaan. Dalam kesempatan ini, izinkan peneliti dengan penuh suka cita menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu penyusunan skripsi ini. Atas budi baiknya, seraya memanjatkan doa semoga Allah SWT Tuhan Yang Mahakuasa akan memberikan pahala yang berlipat ganda sesuai dengan amal kebajikannya masing-masing.

Pada kesempatan ini peneliti tidak mungkin menyebutkan satu persatu para pihak yang telah membantu dalam mempersiapkan, melaksanakan, dan menyelesaikan penelitian dan penulisan Skripsi ini, hanya beberapa nama saja yang disebutkan, diantaranya yaitu:

1. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.Ag., S.H., M.Hum.**, mantan Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat dan yang terhormat lagi amat terpelajar **Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berkenan menerima peneliti sebagai

mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat pada Program Sarjana Program Studi Ilmu Hukum;

2. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.**, selaku Ketua Program Sarjana Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah bersedia memberikan layanan akademik dan administratif kepada peneliti sejak awal studi sampai saat ini;
3. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Prof. Dr. Suprpto, S.H., M.H.**, selaku Pembimbing Utama, yang penuh dengan kesabaran memberikan bimbingan dan masukan terkait dengan penelitian dan penulisan skripsi ini, baik dari sejak penyusunan proposalnya sampai dengan penyelesaian penyusunan penulisan skripsi ini;
4. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Lena Hanifah, S.H., LL.M, Ph.D.**, selaku dosen pembimbing akademik, atas segala arahan, bimbingan, dan motivasinya dalam menyusun rencana studi hingga selesai tepat pada waktunya;
5. Yang terhormat lagi terpelajar semua **Bapak/Ibu Dosen** Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berjasa dalam memberikan pengetahuan dan membuka wawasan berpikir mengenai dunia hukum. Betapa banyak ilmu yang didapat dari mereka, yang kesemuanya itu memberikan inspirasi agar menjadi orang yang lebih bermamfaat bagi orang lain;
6. Yang tercinta kedua orang tuaku ayahanda **Delian** dan ibunda **Putri Rohaida Basrindu, S.Sos.**, rasa terima kasih yang tak terhingga kupersembahkan karya kecil ini kepada ibu dan ayah yang selama ini telah memberikan kasih sayang dan cinta kasihnya serta segala dukungan, motivasi, selalu mendoakan, selalu menyirami kasih sayang dan selalu menasehatiku untuk menjadi pribadi yang lebih baik. Semoga ini menjadi langkah awal untuk membuat ayah dan ibu bahagia;

7. Yang teristimewa untuk sahabat-sahabatku **Rayza Rizquina, Yunita Firda Risdawati, Fina Maulidya, Dira Agustina, Yona Maudita** telah memberikan dukungan serta motivasi bagi penulis, selalu memberikan inspirasi untuk terus melangkah maju kedepan, menjadi teman bertukar pikiran, tempat berkeluh kesah, dan menjadi *support system* terbaik bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
8. Sahabat tersayang penulis, **Aisyah Fairuz, Dina Wulan Suci, Sabilla Farikha, Hairiyah** telah memberikan dukungan serta menjadi teman yang selalu ada disaat dibutuhkan terutama ketika penulis sedang kalut dan membutuhkan semangat ketika menyelesaikan penulisan skripsi ini;
9. Seluruh teman-teman Fakultas Hukum Angkatan 2020 yang telah berperan banyak memberikan pengalaman dan pembelajaran selama dibangku kuliah ini;
10. Seluruh pihak yang memberikan bantuan kepada penulis namun tidak dapat disebutkan satu persatu. Terima kasih atas bantuan, semangat, dan doa baik yang diberikan kepada penulis selama ini;
11. Terakhir, terimakasih untuk diri sendiri, karena telah mampu berusaha keras dan berjuang sejauh ini. Mampu mengendalikan diri dari berbagai tekanan diluar keadaan dan tak pernah memutuskan menyerah sesulit apapun proses penyusunan skripsi ini dengan menyelesaikan sebaik dan semaksimal mungkin. Ini merupakan pencapaian yang patut dibanggakan untuk diri sendiri.

Penulis menyadari, bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaannya sebagai sebuah karya ilmiah, karena itu dengan penuh sukacipta dan tangan terbuka akan menerima saran dan masukan yang bersifat konstruktif dalam rangka untuk lebih menyempurnakan penulisan skripsi ini, agar dapat menjadi sumber inspirasi bagi mahasiswa lain, setidaknya agar dapat memenuhi prasyarat mengakhiri Pendidikan akademik Program Sarjana Program Studi Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Akhirnya dengan kerendahan hati, penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat dan sumbangsih bagi pengembangan keilmuan hukum serta mendatangkan kemaslahatan agama, nusa, bangsa dan negara Indonesia yang merdeka dan berdaulat, semoga terkabul harapan tersebut.

Banjarmasin, 15 November 2023

Penulis

Mayang Della Alca



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPEL LUAR.....	i
HALAMAN SAMPEL DALAM.....	ii
HALAMAN JUDUL DAN PRASYARAT GELAR	iii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN.....	v
SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI.....	vi
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI	vii
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN.....	viii
RINGKASAN	ix
ABSTRAK	xi
UCAPAN TERIMA KASIH.....	xii
DAFTAR ISI	xvi
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Keaslian Penelitian.....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
E. Metode Penelitian.....	7
F. Sistematika Penulisan.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Penyelesaian Sengketa	13
1. Pengertian Sengketa	13
2. Pengertian Sengketa Tanah	15
3. Bentuk-Bentuk Sengketa	16
4. Unsur-Unsur Sengketa.....	17
5. Macam-macam Penyelesaian Sengketa.....	18
B. Pengadaan Tanah.....	19
1. Pengertian Pengadaan Tanah.....	19
2. Dasar Hukum Pengadaan Tanah.....	20
3. Asas-Asas Pengadaan Tanah	23
BAB III PEMBAHASAN.....	25
A. Pengaturan Penyelesaian Sengketa Pada Pengadaan Tanah	25
B. Kriteria Sengketa Pengadaan Tanah Dalam Ranah Peradilan Administrasi dan Peradilan Umum dan Peradilan Umum.....	35
BAB IV PENUTUP	47
A. Kesimpulan	47
B. Saran.....	48
DAFTAR RUJUKAN	

RIWAYAT HIDUP



DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada di Atasnya

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Penyelesaian Sengketa Tanah

Peraturan-Peraturan

Keputusan Presiden (KEPPRES) Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden (PERPRES) Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden (PERPRES) Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Um