

SKRIPSI

**MEKANISME PELAKSANAAN PENYELESAIAN SENGKETA GANTI
RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN
UMUM DI PENGADILAN NEGERI BANJARMASIN**



Diajukan oleh

**MASHITA NAURA
NIM. 2010211220135**

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Mei 2024**

SKRIPSI

**MEKANISME PELAKSANAAN PENYELESAIAN SENGKETA GANTI
RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN
UMUM DI PENGADILAN NEGERI BANJARMASIN**



Diajukan oleh

**MASHITA NAURA
NIM. 2010211220135**

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Mei 2024**

**MEKANISME PELAKSANAAN PENYELESAIAN SENGKETA GANTI
RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN
UMUM DI PENGADILAN NEGERI BANJARMASIN**

SKRIPSI

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



**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Mei 2024**

LEMBAR PERSETUJUAN

MEKANISME PELAKSANAAN PENYELESAIAN SENGKETA GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI PENGADILAN NEGERI BANJARMASIN

Diajukan oleh

MASHITA NAURA
NIM. 2010211220135

Skripsi ini telah diperiksa dan disetujui untuk diuji
pada tanggal

Dosen Pembimbing,



Indah Ramadhany, S.H., M.H.
NIP. 198007202006042004

Diketahui

Banjarmasin,

Ketua Program,

Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 198309032009121002

LEMBAR PERSETUJUAN

MEKANISME PELAKSANAAN PENYELESAIAN SENGKETA GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI PENGADILAN NEGERI BANJARMASIN

Diajukan oleh

MASHITA NAURA
NIM. 2010211220135

Skripsi ini telah diperiksa dan disetujui untuk diuji
pada hari Kamis tanggal 02 Mei 2024 dan
dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Dosen Pembimbing,



Indah Ramadhany, S.H., M.H.
NIP. 198007202006042004

Diketahui

Banjarmasin, 02 Mei 2024

Ketua Program,



Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 198309032009121002

LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PENGESAHAN

MEKANISME PELAKSANAAN PENYELESAIAN SENGKETA GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI PENGADILAN NEGERI BANJARMASIN

Diajukan oleh

MASHITA NAURA
NIM. 2010211220135

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan
Sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 263 / U. N. S. 1. 11 / SP / 2024

Tanggal : 19 MAY 2024

Disahkan

Dekan,



Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP. 197506152003121001

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mashita Naura
Nomor Induk Mahasiswa : 2010211220135
Tempat/Tanggal Lahir : Balikpapan/03 Maret 2003
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:

MEKANISME PELAKSANAAN PENYELESAIAN SENGKETA GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI PENGADILAN NEGERI BANJARMASIN

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 kesarjanaannya saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

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

Banjarmasin, 19 April 2024

Yang membuat pernyataan,



Mashita Naura

NIM. 2010211220135

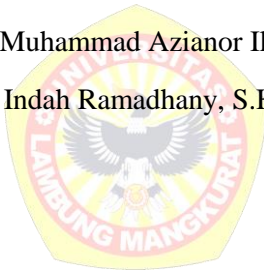
PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan
di depan sidang panitia penguji

pada hari Kamis tanggal 2 Mei 2024

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua Sidang	: Prof. Dr. Anang Shophan Tornado, S.H., M.H., M.Kn
Sekretaris	: Muhammad Azianor Ilmy, S.H., M.H.
Pembimbing / Anggota	: Indah Ramadhany, S.H., M.H.



Ditetapkan dengan Keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor

Tanggal

MOTO DAN PERSEMBAHAN

MOTO

(Ingatlah), ketika kamu memohon pertolongan kepada Tuhanmu, lalu diperkenankan-Nya bagimu, “Sungguh, aku akan mendatangkan bala bantuan kepada mu dengan seribu malaikat yang datang berturut-turut”.

QS. Al-Anfal Ayat 9

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:

Bapak dan ibu terkasih,

Sebagai tanda bakti dan hormat ananda yang tiada terhingga, kupersembahkan kepada kedua bapak dan ibu **Yudhi Hermawan** dan **Anita Prihastuti**, dalam mewujudkan mimpi kedua orang tua yang telah banyak memberikan dukungan, doa, nasihat dan kasih sayang yang tak terhingga serta kerja keras yang diberikan oleh penulis sejak lahir hingga sampai saat ini penulis mampu mendapatkan gelar sarjana dan mencapai pendidikan setinggi-tingginya. Kata terima kasih saja tidak akan pernah cukup untuk menggantikan perjuangan kalian, akan tetapi ananda akan tetap berusaha mewujudkan mimpi-mimpi yang kalian inginkan melalui gelar yang diperoleh.

Eyang (Almarhumah) dan tante tercinta

Diucapkan terimakasih kepada Alm eyang dan tante tercinta nan tersayang **Sri Redjeki** dan **Ririen Dwi Fetty Anggraeni**, yang telah memberikan dukungan dan dorongan kepada penulis untuk tetap terus kuas dan bertahan dalam melakukan penulisan skripsi sehingga memperoleh gelar sarjana pada saat ini, serta doa dan kasih sayang yang diberikan untuk penulis. Salam sayang dan peluk cium selalu untuk kalian berdua.

Dosen pembimbing skripsi

Terima kasih kepada ibu **Indah Ramadhany, S.H., M.H.** atas bimbingan dan nasihatnya selama ini, hingga dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya sesuai dengan harapan dan keinginan mereka. Terima kasih sebanyak-banyaknya kepada ibu dosen pembimbing.

RINGKASAN

Mashita Naura. Mei 2024. **MEKANISME PELAKSANAAN PENYELESAIAN SENGKETA GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI PENGADILAN NEGERI BANJARMASIN.** Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 60 halaman. Dosen Pembimbing: Indah Ramadhany, S.H., M.H.

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat. Aturan mengenai pengadaan tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Ganti kerugian yang diberikan sepatutnya dinilai dengan layak dan adil serta tidak membawa kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang menjadi objek pengadaan tanah.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan penyelesaian sengketa ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan untuk mengetahui faktor penghambat dalam penyelesaian sengketa ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri Banjarmasin Kelas 1A. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris. Penelitian ini dilakukan dengan cara yaitu penelitian lapangan dengan meneliti hal-hal tentang ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri Banjarmasin Kelas 1A.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa:

Mekanisme pelaksanaan penyelesaian sengketa ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri Banjarmasin Kelas 1A telah mengacu dan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (beserta perubahannya) dan secara teknis pelaksanaannya telah sesuai dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Proses pelaksanaan pengadaan tanah ini dimulai inventarisasi dan identifikasi, penilaian ganti kerugian, musyawarah ganti kerugian, pembayaran ganti kerugian dan pelepasan hak. Hambatan-hambatan yang dihadapi selama proses pemberian ganti kerugian yaitu

terdapat pihak yang tidak sepakat dengan ganti kerugian yang akan diterima serta kompensasi pada pemilik tanah yang kehilangan tempat tinggal dan lahan usaha sebagai penopang hidupnya belum terakomodasi dengan baik. Salah satu upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan dalam proses pemberian ganti kerugian ialah dengan melakukan koordinasi dengan Pemerintah Daerah setempat dan mengusahakan sosialisasi kembali mengenai proses penilaian tanah. Namun jika para pihak tetap tidak setuju maka pelaksana pengadaan tanah memperbolehkan para pihak tersebut untuk membawa perkara kepada pengadilan.



Mashita Naura. Mei 2024. **MEKANISME PELAKSANAAN PENYELESAIAN SENGKETA GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI PENGADILAN NEGERI BANJARMASIN.** Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 60 halaman. Dosen Pembimbing: Indah Ramadhany, S.H., M.H.

ABSTRAK

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia salah satunya di Kota Banjarmasin tidak selalu berjalan lancar seperti yang diharapkan, dimana ada beberapa hambatan yang dihadapi, yakni proses pembebasan lahan antara pemerintah dengan masyarakat sebagai pemilik lahan di Kota Banjarmasin. Tidak hanya itu saja, dalam praktik pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, seringkali ditemukan berbagai persoalan terutama terkait ganti kerugian atas lahan yang dibebaskan. Permasalahan ini akan selalu timbul akibat belum tercapainya kesepakatan nilai ganti rugi antara pemerintah dengan pemilik lahan tersebut. Oleh karena itu, penelitian hukum ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana mekanisme Hal inilah yang menurut peneliti perlu dikaji lebih lanjut mengenai mekanisme pelaksanaan penyelesaian sengketa ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan untuk mengetahui faktor penghambat dalam penyelesaian sengketa ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri Banjarmasin Kelas 1A. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yaitu penelitian lapangan dengan meneliti hal-hal tentang ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri Banjarmasin Kelas 1A.

Kesediaan para pemilik tanah dalam mengorbankan tanahnya untuk kepentingan umum oleh pemerintah tentu perlu diberi ganti rugi yang layak sebab dengan pengadaan tanah tersebut para pemilik tanah akan kehilangan tempat tinggal atau bahkan lahan usaha sebagai penopang hidupnya sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 72 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Kata kunci (*keyword*): ganti rugi, pengadaan tanah, sengketa

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim

Tiada kegembiraan dan sebagai hamba-Nya, seraya mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT Tuhan Yang Mahakuasa yang telah melimpahkan taufik dan rahmat-Nya dengan memberikan kesehatan, 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 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 Bapak **Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
2. yang terhormat lagi amat terpelajar Bapak **Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.** selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
3. yang terhormat lagi amat terpelajar Ibu **Dr. Hj. Noor Hafidah, S.H., M.Hum.** selaku Ketua Bagian Hukum Acara Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
4. yang terhormat lagi amat terpelajar Ibu **Indah Ramadhany, S.H., M.H.** selaku pembimbing yang dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan dan masukan terkait dengan penelitian dan penulisan skripsi ini sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan penulisan skripsi ini;
5. yang terhormat lagi amat terpelajar Bapak **Dr. Rudy Indrawan, S.H., M.H.** selaku dosen pembimbing akademik, atas segala arahan, bimbingan, dan motivasinya dalam menyusun rencana studi hingga selesai tepat pada waktunya;
6. yang terhormat lagi amat 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 lebih bermanfaat bagi orang lain;
7. Seluruh **Staff/Pegawai** Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin yang sudah memberikan pelayanan yang memudahkan penulis selama berkuliah di kampus ini;

8. Orang tua, Bapak **Yudhi Hermawan** dan Ibu **Anita Prihastuti**, dan Alm Eyang **Sri Redjeki** dan Tante **Ririen Dwi Fetty Anggraeni** yang selalu memberikan doa, dukungan, dan segala bantuan serta kasih sayang yang tiada henti sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan ini dengan baik.
9. **Keluarga besar** yang telah memberi doa serta dukungan kepada penulis dalam menjalani perkuliahan sampai dengan penulis dapat menyelesaikan perkuliahan ini dengan baik.
10. Sahabat penulis yang selalu memberikan waktu, doa serta dukungan berupa fisik dan mental, yang sudah banyak membantu atas ketidaktahuan penulis, yang sudah seperti saudara dan selalu hadir dalam suka maupun duka, yang sudah kebersamai dan menemani setiap perjalanan penulis, **Yunita Rosi Dafa Talitha, Khodijah, Asyifa Amelia, Helya Fadila, dan Farah Ramadhani.**
11. Teman seperjuangan dalam meraih gelar sarjana hukum, yang telah kebersamai masa kuliah dengan pembelajaran dan pengalaman yang luar biasa, **Annisa Ariani, Devina Maharrani Putrisoen, Dwi Ariska Rahmah, Meydika Intan Wulandari, Muna Surya Nabila, Syalomita Br Sembiring, Livia Wibawa,** serta **Seluruh teman-teman satu angkatan 2020** yang tidak bisa penulis sebut satu persatu.

Banjarmasin, April 2024

Mashita Naura

DAFTAR ISI

HALAMAN LUAR	i
HALAMAN DALAM.....	ii
HALAMAN JUDUL DAN PRASYARAT GELAR.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN.....	v
LEMBAR PENGESAHAN	vi
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI.....	vii
PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
MOTO DAN PERSEMBAHAN	ix
RINGKASAN	x
ABSTRAK	xii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xvi
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Keaslian Penelitian.....	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	12
E. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A. Pertanahan	15
B. Sengketa Pertanahan	18
C. Penetapan Lokasi Tanah.....	20
D. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	21
E. Ganti Kerugian	27

F. Pengadilan Negeri	29
BAB III METODE PENELITIAN	32
A. Jenis Penelitian	32
B. Sifat Penelitian	32
C. Pendekatan Penelitian	33
D. Lokasi Penelitian	33
E. Jenis dan Sumber Data	34
F. Teknik Pengumpulan Data	36
G. Populasi dan Teknik Pengambilan Sampel	38
H. Pengolahan dan Penyajian Data	38
I. Teknik Analisis Data	39
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	40
A. Gambaran Umum Pengadilan Negeri Banjarmasin Kelas 1A	40
B. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Pengadilan Negeri Banjarmasin	44
C. Faktor Penghambat Dalam Penyelesaian Sengketa Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Pengadilan Negeri Banjarmasin.....	51
BAB V PENUTUP	55
A. Simpulan.....	55
B. Saran.....	56
DAFTAR RUJUKAN	58
RIWAYAT HIDUP	60

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang

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

Peraturan Presiden

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Mahkamah Agung

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Cara Pengajuan Keberatan Dalam Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Menteri

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah