

UNIVERSITAS INDONESIA

**STUDI KOMPARATIF HUKUM TENTANG PENGADAAN
TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM**

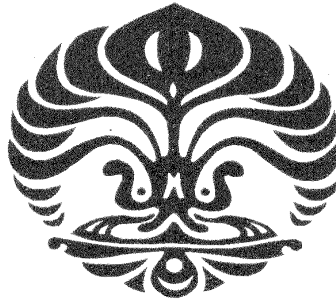
TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum

LUCKY ARIANSA

0706176031

**FAKULTAS HUKUM
PASCASARJANA HUKUM EKONOMI
JAKARTA
JUNI 2009**



UNIVERSITAS INDONESIA

**STUDI KOMPARATIF HUKUM TENTANG PENGADAAN
TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM**

TESIS

LUCKY ARIANSA

0706176031

**FAKULTAS HUKUM
PASCASARJANA HUKUM EKONOMI
JAKARTA**

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Lucky Ariansa
NPM : 0706176031
Program Studi : Hukum Ekonomi
Judul Tesis : Studi Komparatif Hukum Tentang Pengadaan
Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk
Kepentingan Umum

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Hukum Ekonomi, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Ny. Arie S. Hutagalung, S.H., M.Li. ()

Penguji : Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H. ()

Penguji : Supardjo Sujadi, S.H., M.H. ()

Ditetapkan di :

Tanggal :

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Lucky Ariansa
NPM : 0706176031
Tanda Tangan :
Tanggal : 3 Juli 2009

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Lucky Ariansa
NPM : 0706176031
Program Studi : Hukum Ekonomi
Departemen :
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-Exclusive Royalty-Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**STUDI KOMPARATIF HUKUM TENTANG PENGADAAN TANAH
BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN
UMUM**

beserta instrumen/desain. Berdasarkan persetujuan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini, Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihkan bentuk, mengalihmediakan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, serta memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis atau pencipta dan juga sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya secara sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Dibuat di : Jakarta
Pada Tanggal : 3 juli 2009

Yang membuat pernyataan

(Lucky Ariansa)

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Hukum Jurusan Hukum Ekonomi pada Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

- (1) Prof. Ny. Arie Sukanti Hutagalung, S.H., M.Li. selaku pembimbing tesis yang selalu membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyusun tesis ini.
- (2) Papa Drs H. Eddy Syarifuddin, M.M. (Alm) dan Mama Hj. Mutya Halimah, atas segala cinta kasih, support dan doa yang selalu diberikan kepada penulis selama ini, sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat waktu. Tidak lupa untuk Kakakku tersayang Lidya Nurvita dan Eri Teguh Wahyu beserta Diaz dan Rafa.
- (3) Keluarga Besar Ellen Sukmawati (Tante Yen), Om Hendro, Lady, dan Uda, yang sudah banyak membantu dan mendukung Penulis selama ini
- (4) Novita Murbarani, atas segala perhatian, dukungan, pengertian serta motivasi yang selalu diberikan kepada penulis.
- (5) Sahabat-sahabat penulis Wilma, Christian omz, Jejes, Edi gentong, Recky, Ido, Ivan, Lia, Donna, Ninbo, Felix Kucing, Erline, Ucok, Teja Kadek, Perdana, Tompel, Terima kasih buat persahabatan kita yang hampir 10 tahun serta sahabat-sahabat lainnya yang tidak bias disebutkan satu persatu
- (6) Teman-teman Penulis di BPN RI Agha+Uti, Sauki+Fika, Mas Donny, Mas Firman, Rifai, Bang Karim, Hasan, Oktabri, serta yang lainnya yang tidak bias disebutkan satu persatu
- (7) Teman-teman kelas A angkatan 2007 yang selalu mensupport dan membantu penulis yaitu Ingga, Mbak Yanti, Victor, Pak Teguh, Pak Bas, Pak Fahmi, Rizky, Citra, Yoel, Lukman, Wite, Dimas Giant, Olan, Lasma, Andri, Arfan,

Dimas Kecil, Mas Dwi, Bang Harly, Pak Agus, Mbak Herlin, Mas Ario, Mas Benny, Mas Asrori. Teman-teman Kelas B, Indra Ateng, Delano, Jawir Mas Bimo, Tufik, Pak Toto, Arief Gembel dan teman-teman lain yang namanya tidak bisa disebutkan satu persatu.

- (8) Mba Septi dan Mbak Norma, sekretaris Prof. Arie yang banyak membantu .
- (9) Seluruh dosen dan asisten dosen, serta staff sekretariat Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- (10) Tidak lupa segenap pihak yang telah membantu penulis yang tidak bisa disebutkan namanya satu persatu.

Akhir kata penulis berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi perkembangan ilmu.

Jakarta, 3 Juli 2009

Penulis

Lucky Ariansa

ABSTRAK

Nama : Lucky Ariansa

Program Studi : Hukum Ekonomi

Judul : Studi Komparatif Hukum Tentang Pengadaan Tanah Bagi

Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Tesis ini membahas pengertian dan aspek hukum dari pencabutan hak atas tanah bagi pengadaan tanah dan pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum melalui hak menguasai negara. Penelitian ini menggunakan bentuk penelitian hukum normatif kualitatif yang menghasilkan data deskriptif. Hasil penelitian menyimpulkan Proses pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum harus dilakukan secara transparan dan menghormati hak-hak yang sah. Oleh karena itu proses pelaksanaannya harus memuat empat prinsip utama, yaitu kepastian atas terselenggaranya proses pembangunan, asas keterbukaan publik dalam proses pembangunan untuk kepentingan umum, penghormatan hak atas tanah, dan aspek keadilan bagi yang menyerahkan atau melepaskan hak atas tanah bagi kepentingan umum. Pembebasan tanah untuk pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum harus memperhatikan kepentingan masyarakat meningkatkan kesejahteraan masyarakat, karena Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Dasar tahun 1945 mengamanatkan pemanfaatan tanah adalah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

ABSTRACT

Name : Lucky Ariansa
Major : Economy Law
Title : Comparative Law Study on the Land Acquisition for
Implementation of Development in Purpose of Public
Interest

This thesis analyses the definition and legal aspect of compulsory of land rights for land acquisition and implementation of development in purpose of public interest through State-owning right mechanism. The research employs normative-qualitative legal methodology which results in descriptive data. The result concludes that the process of land procurement for implementation of development in purpose of public interest shall be conducted with clear transparency with due regard to all legitimate rights. Therefore the implementation process must consist of four main principles, i.e. certainty on the development process, public transparency in the development in purpose of public interest, due regards to all land rights, and fairness aspect to people who voluntarily transfer or release the land rights for the sake of public interest. Land acquittal for the acquisition for implementation of development in purpose of public interest shall recognize the community interest as well as raise the public welfare, since the Agrarian Law and the Constitution of Indonesia prescribes the use of land shall be for the welfare of the people as much as possible.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i	
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii	
HALAMAN PENGESAHAN	iii	
KATA PENGANTAR	iv	
HALAMAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi	
ABSTRAK	vii	
DAFTAR ISI	ix	
BAB I	PENDAHULUAN	
	A. Latar Belakang	1
	B. Rumusan Masalah.....	4
	C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian	4
	D. Kerangka Teori	5
	E. Metode Penelitian	9
	F. Sistematika Penulisan	13
BAB II	PENGADAAN TANAH DAN KEPENTINGAN UMUM	
	A. Pengadaan Hak Atas Tanah.....	14
	B. Asas-asas Hukum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Ke-	

	pentingan Umum.....	22
	C. Pembebasan Tanah dan Aspek Pembangunan.....	31
BAB III	MATERI DALAM PERPRES NOMOR 36 TAHUN 2005	
	Jo. PERPRES NOMOR 65 TAHUN 2006	
	A. Prinsip Penghormatan Hak Atas Tanah.....	36
	B. Musyawarah.....	38
	C. Dasar Penghitungan Ganti Rugi.....	40
	D. Kepentingan Umum.....	47
	E. Menyimak Kontroversi Perpres No.36 Tahun 2005	50
BAB IV	ANALISA HUKUM TENTANG PERPRES NOMOR 36	
	TAHUN 2005 JO. PERPRES NOMOR 65 TAHUN 2006	
	TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN	
	UMUM	
	A. Pencabutan Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Hak-	
	Menguasai Atas Tanah	56
	B. Analisa Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan	
	Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Ditinjau Dari	
	Pendekatan Komparatif.....	63
BAB IV	PENUTUP	

A. Kesimpulan	82
B. Saran.....	83
DAFTAR PUSTAKA	86
LAMPIRAN	

