

TESIS

**SENGKETA TANAH DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM PENGEMBANGAN BANDARA BARU
KULONPROGO**

DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

(Studi Kasus terhadap Putusan Kasasi Nomor: 3187 K/Pdt/2016)



Disusun oleh :

PRAMUDYA WIDIYANTO

NIM : 1229008

PRO PATRIA

**FAKULTAS ILMU HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOKTARIATAN**

UNIVERSITAS NAROTAMA

2020

TESIS

**SENGKETA TANAH DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM PENGEMBANGAN BANDARA BARU
KULONPROGO**

DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

(Studi Kasus terhadap Putusan Kasasi Nomor: 3187 K/Pdt/2016)

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum
Universitas Narotama Surabaya**

**Disusun oleh :
PRAMUDYA WIDIYANTO
NIM : 1229008**

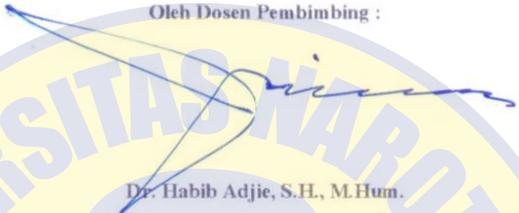
**FAKULTAS ILMU HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOKTARIATAN
UNIVERSITAS NAROTAMA**

2020

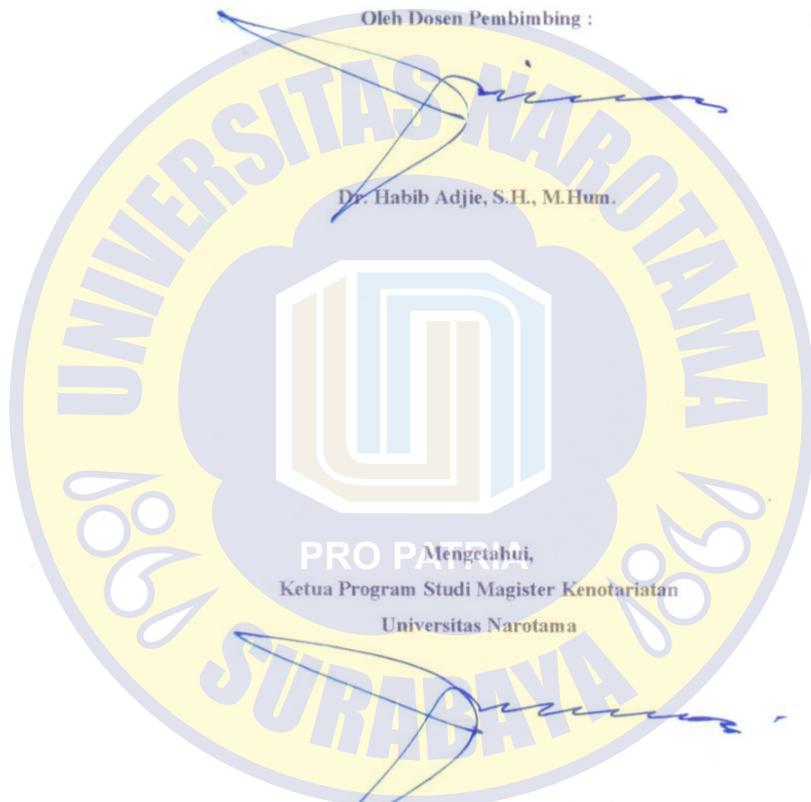
Lembar Persetujuan

TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DI SIDANGKAN
PADA TANGGAL 19 FEBRUARI 2021

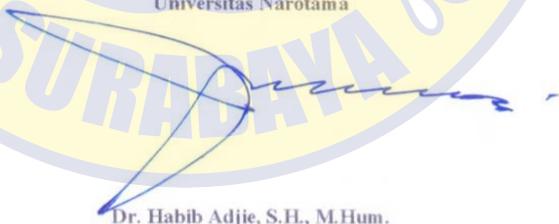
Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.



Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama



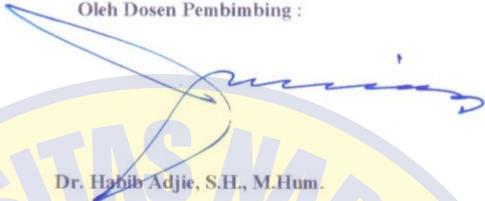
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

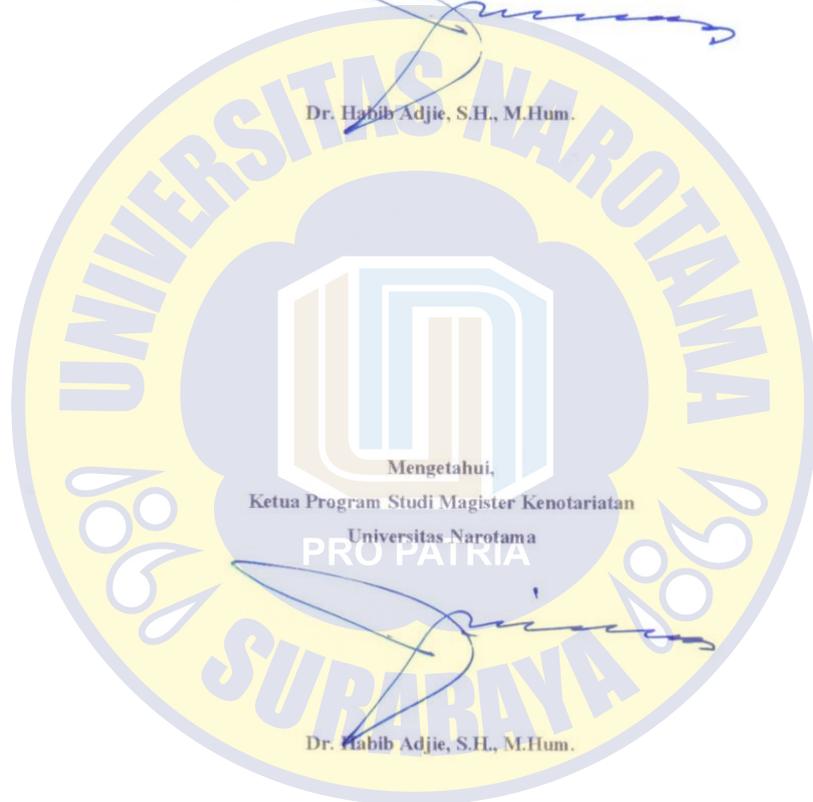
LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah Direvisi

Pada tanggal 24 Februari 2021

Oleh Dosen Pembimbing :


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

HALAMAN PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan sidang Tim Penguji Tesis Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan dinyatakan telah disetujui serta diterima dengan baik untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada tanggal 19 Februari 2021

TIM PENGUJI:

DR. MOH SALEH, S.H., M. H

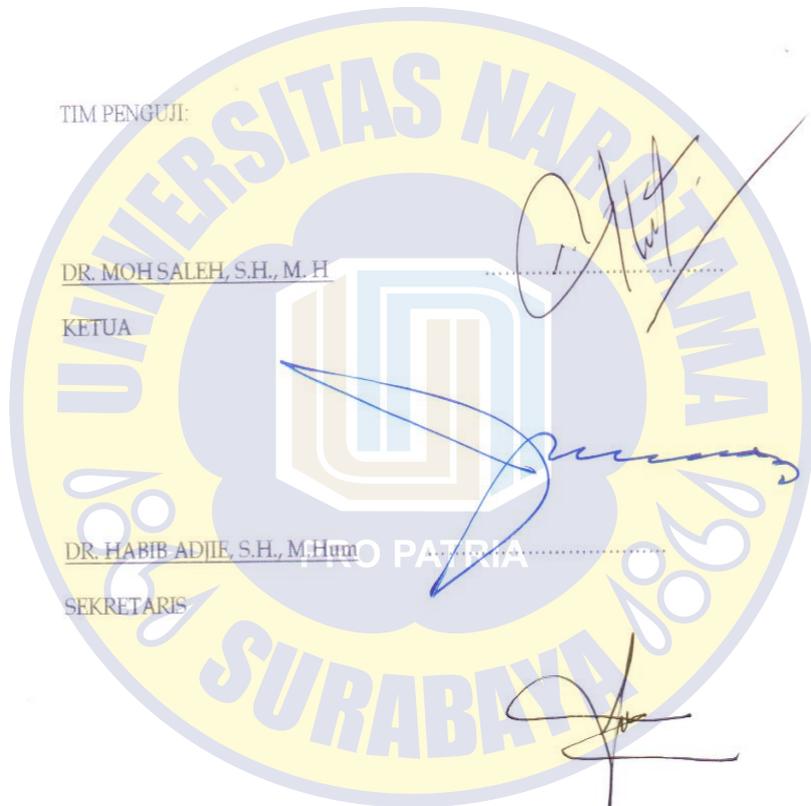
KETUA

DR. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum

SEKRETARIS

DR. H. R IBNU ARLY S.H., MKn

ANGGOTA



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN JUDUL TESIS*

Nama Mahasiswa: Pramudya Widiyanto
No. Induk Mahasiswa: 12219008
Program Studi/Angkatan: Magister Kenotariatan /2018

Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Tesis) pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan alternatif judul sebagai berikut:
SENGKETA TANAH DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM PENGEMBANGAN BANDARA BARU KULONPROGO DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
(Studi Kasus Terhadap Putusan Kasasi Nomor 3187K/Pdt/2016)

Untuk disetujui sebagai Judul Tesis dengan Pembimbing:

Dr. Habib Adjie, S.H., M. Hum

Menyetujui,
Ketua Program Studi

Surabaya, 14 November 2020
Mahasiswa

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

Pramudya Widiyanto
Pramudya Widiyanto

* Pengajuan Judul Tesis harus melampirkan persyaratan sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Mahasiswa
2. Fotocopy Kuitansi Pembayaran SPP s/d bulan pengajuan dan uang Tesis
3. Kartu Hasil Studi (KHS) Semester 2 (IPK Minimal 3,00)
4. F/C Sertifikat Seminar MKn



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM KESEDIAAN MEMBIMBING TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dr. Habib Adjie, S.H., M. Hum

Jabatan Fungsional : Ketua Program Studi

Dengan ini menyatakan kesediaan untuk membimbing:

Nama Mahasiswa: Pramudya Widiyanto

No. Induk Mahasiswa: 12219008

Judul:

SENKETA TANAH DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM PENGEMBANGAN BANDARA BARU KULONPROGO DI
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

(Studi Kasus Terhadap Putusan Kasasi Nomor 3187K/Pdt/2016)

Surabaya, 14 November 2020
Calon Pembimbing.


Dr. Habib Adjie, S.H., M. Hum

*) Pengajuan calon pembimbing dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan konsultasi dengan Kaprodi mengenai nama calon pembimbing.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PERSETUJUAN DEWAN TESIS*

Berdasarkan pengajuan judul dan calon dosen pembimbing yang diajukan dan setelah melalui proses verifikasi/pemeriksaan terhadap:

1. Persyaratan penulisan tesis;
2. Kualifikasi calon pembimbing dan kuota maksimal pembimbingan;
3. Kesesuaian judul tesis dengan Rencana Induk Penelitian Fakultas dan Prodi; dan
4. Originalitas judul tesis;

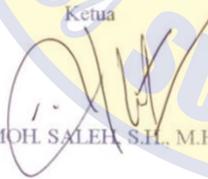
Maka Dewan Tesis menyetujui/tidak menyetujui *) judul dan calon pembimbing tesis sebagai berikut:

- I. Nama Mahasiswa: Pramudya Widiyanto
Nomor Induk Mahasiswa: 12219008
Program Studi: Magister Kenotariatan
- II. Judul Tesis: ~~SENGKETA~~ TANAH DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM PENGEMBANGAN BANDARA BARU KULONPROGO DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
(Studi Kasus Terhadap Putusan Kasasi Nomor 3187K/Pdt/2016)
- III. Pembimbing: Dr. Habib Adjie, S.H., M. Hum

Disetujui oleh Dewan Tesis,
Di Surabaya Pada Tanggal 24 September 2020

Ketua

Sekretaris


DR. MOH. SALEH, S.H., M.H.


TAHEGGA PRIMANANDA A, S.H., M.H.

* coret yang tidak perlu



UNIVERSITAS *Narotama*

FAKULTAS HUKUM



Program Studi Ilmu Hukum (S1): Akreditasi B
Program Studi Ilmu Hukum (S2): Akreditasi B
Program Studi Kerectoratan (S2): Akreditasi B

Jl. Ariel Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: narotama.ac.id Email: dekan.fh@narotama.ac.id

SURAT PENUGASAN
No.682/SPT/NR-FH/03/IX/2020

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan ini menugaskan kepada:

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Tesis
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.	12219008	Pramudya Widiyanto	Konflik Hukum Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pengembangan Bandara Baru Kulonprogo Di Daerah Istimewa Yogyakarta

Pembimbing yang namanya tercantum diatas, ditugaskan untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan Tesis dengan judul yang dimaksud.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 24 September 2020

Dekan,



[Signature]
Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa: Pramudya Widiyanto
No. Induk: 12219008

Alamat: RT 001/RW 006 Dukuh Ngadiro, Desa Pintu, Kecamatan
Jenangan, Kabupaten Ponorogo, Propinsi Jawa Timur

Telp/HP: 081232421954

Pembimbing: Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Judul Tesis: SENGKETA TANAH DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN
TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM PENGEMBANGAN
BANDARA BARU KULONPROGO DI DAERAH ISTIMEWA
YOGYAKARTA
(Studi Kasus Terhadap Putusan Kasasi Nomor 3187K/Pdt/2016)

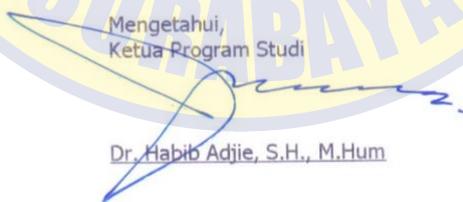
Tgl Dimulai : 24 September 2020

Surabaya, 24 September 2020
Mahasiswa

Pembimbing


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.


Pramudya Widiyanto


Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL*

Nama Mahasiswa: Pramudya Widiyanto

No. Induk Mahasiswa: 12219008

Program Studi/Angkatan: Magister Kenotariatan /2018

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

SENGKETA TANAH DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM PENGEMBANGAN BANDARA BARU KULONPROGO DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

(Studi Kasus Terhadap Putusan Kasasi Nomor 3187K/Pdt/2016)

Menyetujui Untuk Diuji
Pembimbing,

Surabaya, 14 November 2020
Ka. Prodi

Dr. Habib Adjie, S.H., M. Hum

Dr. Habib Adjie, S.H., M. Hum

* Pengajuan ujian proposal tesis diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat Penugasan Pembimbingan, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Fotocopy Surat Penugasan Pembimbingan
2. Proposal Tesis 3 rangkap



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN PROPOSAL TESIS

NAMA : Pramudya Widiyanto
N I M : 12219008
Tanggal Penilaian : 24 november 2020

Judul Proposal Tesis : Sengketa Tanah Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk
Kepentingan Umum Pengembangan Bandara Baru KulonProgo di Daerah Istimewa Yogyakarta .
(Studi Kasus Terhadap Putusan Kasasi Nomor 3187 K/Pdt/2016)

Pembimbing : Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

PANITIA PENILAIAN PROPOSAL TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum	
ANGGOTA	Dr. Nynda Fatmawati, SH., MH	
ANGGOTA	Dr. H. R Ibnu Arly S.H., MKn	

PRO PATRIA

Surabaya,
Pembimbing,

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

Catatan:

- Wajib di kumpulkan minimal 1 minggu setelah ujian proposal tesis ke pembimbing.



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.FH.06.04
Tgl Terbit : 1 Oktober 2018
Revisi : 00

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN TESIS

Nama Mahasiswa: Pramudya Widiyanto

No. Induk: 12219008

Alamat: RT 001/RW 006 Dukuh Ngadiro, Desa Pintu, Kecamatan
Jenangan, Kabupaten Ponorogo, Propinsi Jawa Timur

Telp/HP: 081232421954

Pembimbing: Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Judul Tesis: SENGKETA TANAH DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN
TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM PENGEMBANGAN
BANDARA BARU KULONPROGO DI DAERAH ISTIMEWA
YOGYAKARTA

(Studi Kasus Terhadap Putusan Kasasi Nomor 3187K/Pdt/2016)

Tgl Dimulai: 24 September 2020

Surabaya, 24, September, 2020

Pembimbing

Mahasiswa


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum


Pramudya Widiyanto

Mengetahui,
Ketua Program Studi


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

--	--	--	--	--

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Surabaya,....., 20...
Mahasiswa


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum







UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arif Rahman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS*

Nama Mahasiswa: Pramudya Widiyanto

No. Induk Mahasiswa: 12219008

Program Studi /Angkatan: Magister Kenotariatan /18

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

SENKETA TANAH DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM PENGEMBANGAN BANDARA BARU KULONPROGO DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

(Studi Kasus Terhadap Putusan Kasasi Nomor 3187K/Pdt/2016)

Mengetahui
Pembimbing,

Surabaya, 20.....
Mahasiswa


Dr. Habib Adjie, S.H., M. Hum


Pramudya Widiyanto

Menyetujui Untuk Diuji
Ka. Prodi


Dr. Habib Adjie, S.H., M. Hum

* Pengajuan Ujian Tesis diajukan paling cepat 6 (Enam) bulan setelah tanggal di keluarkannya surat Bimbingan Tesis, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Kartu Pembimbingan (minimal 12 kali pembimbingan)
2. Sertifikat TOEFL/ILT dengan skor minimal 475 (Extern dari semua PTN, PTS(PETRA, UBAYA), EF, IALF, KELT)
3. Telah menyelesaikan 40 SKS & Tidak memiliki nilai D
4. Tesis 3 rangkap dengan softcover warna Biru UNNAR



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website: www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS

NAMA : PRAMUDYA WIDIYANTO
N I M : 12219008
Tanggal Penilaian :
Judul Tesis : SENGKETA TANAH DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN
TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM PENGEMBANGAN
BARU KULON PROGO DIDAEARAH ISTIMEWA JOGJAKARTA
(Studi kasus terhadap putusan kasasi no: 3187 K/Pdt/ 2016)
Pembimbing : Dr. HABIB ADJIE, S.H, M.Hum

PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. MOH. SALEH, S.H, M.H	
ANGGOTA	Dr. HABIB ADJIE, S.H, M.Hum	
ANGGOTA	Dr. IBNU ARLY, S.H, MKn	

Surabaya,
Pembimbing,

Dr. HABIB ADJIE, S.H, M.Hum

Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar Pustaka. Apabila ditemukan, saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 20 Mei 2021

Yang Membuat Pernyataan,



PRAMUDYA WIDIYANTO

PRO PATRIA

SURABAYA

ABSTRAK

Dalam menentukan nilai ganti rugi oleh penilai yang ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan, tim penilai menetapkan penilaiannya berpedoman pada Standar Penilaian dan Kode Etiknya untuk menghasilkan kajian analisis, pendapat, dan saran mengenai bentuk laporan penilaian dengan tujuan penilaian yang memberikan nilai penggantian atau ganti rugi yang wajar, layak, dan adil untuk tanah masyarakat dan/ atau nilai pasarnya. Pada Putusan Kasasi Nomor: 3187 K/Pdt/2016, pemohon kasasi keberatan terhadap nilai ganti kerugian yang ditetapkan oleh pihak appraisal yang berbeda terhadap tanah dengan nomor SHM 00760 dan 00762. Sehingga menimbulkan rumusan masalah analisa pelaksanaan pengadaan tanah berdasarkan putusan Nomor: 3187 K/Pdt/2016 dan peran Notaris Peran Notaris dalam pelepasan hak atas tanah dikarenakan pengadaan Tanah untuk kepentingan umum. Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan normatif, pendekatan kasus dan pendekatan konseptual. Pelaksanaan pengadaan tanah berdasarkan putusan tidak sesuai Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum karena adanya kesalahan penilai pertanahan (appraisal) dalam menentukan nilai ganti kerugian yang dalam penentuannya berdasarkan hasil inventarisasi dan nominatif salah dari Lembaga Pertanahan yang kemudian dipakai oleh appraisal dalam menentukan nilai ganti kerugian tanah. Peran Notaris dalam peralihan hak atas tanah dikarenakan pengadaan Tanah untuk kepentingan umum adalah melalui dibuatkannya Akta pelepasan hak yang dibuat di hadapan Notaris yang menyatakan bahwa pemegang hak telah melepaskan haknya kepada pihak yang memerlukan tanah. Akta Pelepasan hak dibuat setelah diberikannya ganti kerugian dari pemohon kepada pihak yang berhak. Setelah dibuatkannya Akta Pelepasan Hak maka tanah tersebut menjadi tanah negara dan pihak yang memerlukan tanah dapat memohon hak atas tanah tersebut untuk segera didaftarkan ke lembaga pertanahan.

Kata kunci : Pengadaan Tanah, Akta Pelepasan Hak, Notaris.

ABSTRACT

In determining the value of compensation by the appraiser determined by the Land Agency, the assessment team determines the assessment based on the Appraisal Standard and its Code of Ethics to produce analysis, opinions and suggestions regarding the form of the appraisal report for the purpose of the appraisal which provides a fair replacement or compensation value, feasible, and fair for community land and/or its market value. In the Cassation Decision Number: 3187/K/Pdt/2016, the appeal applicant objected to the value of compensation set by different appraisal parties against land with SHM numbers 00760 and 00762. So that it raises the formulation of problems in the analysis of the implementation of land acquisition based on decision Number: 3187/K/Pdt/2016 and the role of the Notary The role of the Notary in releasing land rights due to land acquisition for public interests. The approach method used is normative approach, case approach and conceptual approach. Implementation of land acquisition based on a decision not in accordance with Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development for Public Interest due to an error in land appraisal in determining the value of compensation which was determined based on the results of an inventory and wrong nominative data from the Land Agency which later used by appraisal in determining the value of compensation for land. The role of the notary in the transfer of land rights due to land acquisition for the public interest is through the creation of a deed of relinquishment of rights made in front of notary which states that the right holder has released his rights to the party who needs the land who made after the applicant's compensation is given to the entitled party. After the Deed of Releasing Rights is drawn up, the land becomes state land and the party requiring the land can apply for the right to the land to be registered immediately with the land agency.

Keywords: Land Acquisition, Deed Release of Rights, Notary.

RINGKASAN TESIS

I. Latar belakang

Pemilik tanah diwajibkan menurut Undang-Undang untuk menyerahkan tanah miliknya untuk kepentingan umum, maka pemerintah juga wajib untuk memberikan ganti kerugian yang layak dalam mencabut hak-hak atas tanah si pemilik tanah. Ketersediaan tanah yang semakin terbatas apabila dikaitkan dengan negara yang memerlukan tersedianya tanah dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum. Ketersediaan inilah yang mendorong pemerintah harus melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan mustahil untuk mengharapkan warga pemilik tanah untuk dengan sukarela sepakat menyerahkan hak atas tanahnya kepada negara. Karena itu maka, pemilik tanah pastinya harus menjalin kesepakatan ganti kerugian dengan pemerintah dengan cara musyawarah dan apabila tidak menemukan kesepakatan dari pemilik tanah maka dapat diajukan keberatan terhadap nilai ganti rugi kepada pengadilan negeri setempat paling lama 14 hari kerja sesudah dilakukan musyawarah penetapan ganti kerugian. Pengadilan negeri setelah itu memutuskan bentuk dan/atau besaran ganti kerugian paling lama 30 hari kerja saat sudah diterima pengajuan keberatan. Apabila pemilik tanah masih merasa belum puas atas putusan pengadilan negeri mengenai bentuk dan/ atau besaran ganti rugi, dapat diajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia paling lama 14 hari kerja oleh pemilik tanah yang keberatan atas penetapan nilai ganti rugi. Putusan wajib diberikan oleh Mahkamah Agung paling lama 30 hari kerja sejak diterima permohonan kasasi.

Putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung yang sudah berkekuatan hukum tetap dapat dijadikan dasar atau acuan dalam pembayaran ganti rugi kepada yang mengajukan keberatan.

Lembaga Pertanahan menetapkan penilai harus sesuai dengan undang-undang agar dapat secara efektif melakukan penilaian objek tanah. Penilai yang ditunjuk ini wajib bertanggung jawab kepada penilaiannya dan apabila penilai melanggar kewajiban dan tanggung jawabnya, maka dapat terkena sanksi administratif dan juga sanksi pidana sesuai dengan ketentuan yang diatur undang-undang. Dasar pertimbangan tim penilai atas besaran ganti kerugian harus memperhatikan faktor-faktor fisik sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dilakukan bidang per bidang tanah meliputi:

1. Tanah;
2. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
3. Bangunan;
4. Tanaman;
5. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
6. Kerugian lain yang dapat dinilai.

Penilaian ganti rugi yang dilakukan tim penilai wajib untuk memperhatikan hal-hal yang disebutkan dalam Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum karena hal tersebut sangat mempengaruhi nilai atas objek tanah tersebut.

Dalam penilaian bidang tanah tidak hanya semata-mata luas tanahnya saja, namun harus juga diperhatikan apa yang ada di atasnya misalkan apakah ada bangunan ataupun tanaman, apabila ada maka harus dinilai juga oleh tim penilai. Tanah kosong dengan tanah yang di atasnya terdapat bangunan ataupun tanaman nilai ganti ruginya pasti berbeda nilainya. Dalam hal pemberian ganti kerugian haruslah sesuai dengan kesepakatan dan menurut Pasal 36 UU Pengadaan Tanah ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, atau juga bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Apabila penggantian berupa uang pasti akan ditentukan berapa jumlah besaran ganti ruginya, dalam bentuk tanah juga akan dihitung berapakah luas tanah yang akan di ganti, dan apabila dalam bentuk pemukiman kembali akan di tentukan seperti apa kualitas lokasinya dan sebagainya.

Dalam ganti kerugian kepada pemilik tanah atau pihak yang melepaskan tanahnya harus memperhatikan kehidupan selanjutnya dari pemilik tanah, jangan sampai akibat yang timbul malah membuat pemilik tanah menjadi susah dan sengsara. Pemilik tanah harus menjadi lebih maju, lebih baik, dan lebih terjamin kelangsungan hidupnya baik dalam bidang sosial maupun ekonominya daripada kehidupan sebelum tanahnya dilepaskan untuk kepentingan umum. Dalam pengadaan tanah juga diperhatikan status hukum si penguasa tanah tersebut atau subjek pemegang haknya, yaitu Warga Negara Indonesia, Warga Negara Asing, Badan Hukum Indonesia, Badan Hukum Asing karena dalam penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun wajib adanya landasan hak. Selain status hukum dari yang menguasai tanah adapun hal lain

yang berpengaruh terhadap besaran ganti kerugian, yaitu kepemilikan hak atas tanah tersebut. Apabila hak atas tanahnya itu adalah hak milik pasti lebih besar ganti ruginya dibandingkan dengan hak guna bangunan misalnya.

Dalam menentukan nilai ganti rugi oleh penilai yang ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan, tim penilai menetapkan penilaiannya berpedoman pada Standar Penilaian dan Kode Etiknya untuk menghasilkan kajian analisis, pendapat, dan saran mengenai bentuk laporan penilaian dengan tujuan penilaian yang memberikan nilai penggantian atau ganti rugi yang wajar, layak, dan adil untuk tanah masyarakat dan/ atau nilai pasarnya. Masyarakat sebagai pemilik tanah berada di posisi lemah karena tidak dapat menolak dan wajib memberikan tanahnya untuk pembangunan untuk kepentingan umum, sehingga dalam penetapan ganti rugi sebaiknya dilakukan secara adil dan tidak merugikan pemilik tanah.

Analisis penulis mengenai masalah penetapan nilai ganti kerugian dalam Putusan Kasasi Nomor: 3187 K/Pdt/2016 yang keseluruhan tanahnya terletak di Desa Janten, Kecamatan Temon, Kabupaten Kulon Progo, dengan 2 (dua) bidang tanah yakni SHM 00760 dengan luas 825 meter persegi dan SHM 00762 dengan luas 478 m² atas nama Kasringah. Dalam kasus ini penulis melihat beberapa kejanggalan atas penetapan nilai ganti kerugian oleh tim penilai atau appraisal terhadap tanah milik pemohon. Hal ini berkaitan dengan tidak cermatnya tim penilai dalam mengeluarkan penilaian ganti kerugian dan sangat berpengaruh pada penetapan nilai ganti rugi atas tanah pemohon. Akibat hal tersebut pemohon merasa dirugikan atas keluarnya hasil penilaian ganti kerugian tersebut, sehingga

dalam kasus ini dapat dilihat bahwa pemohon menyampaikan beberapa keberatan di tingkat kasasi atas penilaian ganti kerugian atas tanahnya yang terkena rencana pembangunan Bandara Udara dikabupaten Kulon Progo.

II. Rumusan Masalah

1. Analisa pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pengembangan Bandara Baru Kulon Progo di Daerah Istimewa Yogyakarta terkait Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berdasarkan Putusan Kasasi Nomor: 3187 K/Pdt/2016
2. Peran Notaris dalam pelepasan hak atas tanah dikarenakan pengadaan Tanah untuk kepentingan umum ?

III. 1. Analisa pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pengembangan Bandara Baru Kulon Progo di Daerah Istimewa Yogyakarta sudah sesuai Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berdasarkan Putusan Kasasi Nomor: 3187 K/Pdt/2016

Pemohon dalam permohonan kasasi menyatakan memiliki 2 bidang tanah SHM dengan nomor 13.03.01.13.1.00760 (selanjutnya disebut SHM 00760) dan SHM nomor 13.03.01.13.00762 (selanjutnya disebut SHM 00762). Pemohon menyetujui atas nilai ganti kerugian tanah atas SHM 00760 seluas 825 meter persegi sebesar Rp.2.000.551.000,00 (dua milyar lima ratus lima puluh satu ribu rupiah) dengan harga rata-rata permeter persegi sebesar Rp.2.424.910,303 (dua

juta empat ratus dua puluh empat ribu sembilan ratus sepuluh koma tiga nol tiga rupiah) namun tidak menyetujui atas nilai ganti kerugian tanah atas SHM 762 dengan luas 478 m² yang dinilai rata-rata per meter persegi sebesar Rp.958.887,0293 dengan total nilai ganti rugi sebesar Rp.458.548.000,00 (empat ratus lima puluh delapan juta lima ratus empat puluh delapan ribu rupiah) yang pengumuman nilai ganti kerugian ini dituangkan dalam Petikan Berita Acara kesepakatan Nomor 368/BA-PPT/VI/2016 pada hari selasa tanggal 21 Juni 2016. Pemohon menolak petikan berita acara kesepakatan tersebut karena dinilai tidak berasaskan kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian dan keterbukaan sehingga pemohon mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri, pengadilan tinggi dan terakhir kasasi ke Mahkamah Agung.

Dari jawaban pihak appraisal, pada intinya penilaian untuk tanah pemohon keberatan nilai permeter antar 2 (dua) bidang berbeda karena berdasarkan sertifikat Hak Milik untuk SHM 00760 dipinggir jalan Wates dan SHM 00762 tidak punya akses jalan.¹

Dari jawaban pemohon, pemohon membeli membeli properti SHM 00762 karena alasan dan pertimbangan Kemanfaatan akses jalan utama Yogya-Purworejo yang dimiliki oleh properti SHM 00760, karena akses jalan tersebut dapat dimanfaatkan Properti SHM 00762 tanpa harus keluar biaya, ijin dan alasan lainnya.

Dalam Pertimbangan hakim Mahkamah Agung menolak permohonan keberatan ini karena objek sengketa milik Pemohon Keberatan, dalam hal ini

¹ Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 21/PDT.G/2016/PN/Wat., hlm. 20

Sertifikat Hak Milik Nomor 00762 tidak terletak dipinggir jalan, sehingga tidak ada akses langsung dengan Jalan Nasional Yogyakarta - Purworejo, yang berbeda dengan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00760 yang dijelaskan Pemohon Keberatan yang memang terletak dipinggir Jalan Nasional Yogyakarta – Purworejo sehingga ganti kerugian diantara keduanya tidak dapat disamakan.²

Hal ini kurang tepat karena hakim tidak melihat alasan pemohon kenapa membeli kedua properti tersebut. Jika (properti di depannya milik pak Sujarwo, properti di belakangnya milik Parsidah, Properti di sebelah timurnya milik Katinem) ditutup oleh pemiliknya, maka akses jalan masuk properti SHM 00762 adalah melalui properti SHM 00760 dikarenakan satu Pemilik atas nama Kasringah. Hal ini didasarkan pada keterangan kesaksian saksi 1 yang mengiyakan pemohon menggunakan akses di SHM 00760 untuk pemenuhan sandang pangan dan papan pemohon ; dan saksi 2 yang menyatakan sering memanfaatkan akses jalan pada tanah milik Pemohon Keberatan (SHM 00762 dan SHM 00760) untuk keluar masuk dalam mengangkut hasil pertanian dengan Keceran;.³

Jadi akses jalannya adalah Jalan Nasional Purworejo-Yogya. Sehingga Properti SHM 00762 dan SHM 00760 adalah satu kesatuan ekonomi, satu kesatuan manfaat, satu kesatuan kepemilikan dan satu kesatuan letak posisi bidangnya. Jadi penilaian ganti kerugian yang dijadikan dasar oleh hakim memutus persidangan kasasi ini kalau berdasarkan adanya akses jalan atau tidak maka Properti SHM 00762 dan SHM 00760 seharusnya sama.

² Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor. 3187 K/Pdt/2016, hlm. 35.

³ Ibid, hlm. 18

Satuan tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi juga melakukan kealpaan, kelalaian dan ketidakteelitian. Menurut keterangan Saksi 1 dari Termohon Keberatan I Saudara Inriyanto Mulyono dan Saksi 2 dari Termohon Keberatan I Saudara Dwi Astuti, yang kesaksiannya ada pada dokumen Salinan Putusan Pengadilan Negeri Wates Nomor 21/PDT.G/2016/PN Wat, hari Senin, tanggal 15 Agustus 2015 pada halaman 31 dan 32, sebagai satuan tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi (Satgas A Dan Satgas B) dan keduanya yang melakukan inventarisasi dan identifikasi pada properti SHM 00760 dan SHM 00762, terbukti tidak memiliki kecakapan dalam bidang inventarisasi dan identifikasi;

Data bukti Ketidak cakapan Petugas yang membidangi Inventarisasi dan Identifikasi (Satgas A dan Satgas B) adalah sebagai berikut: ⁴

HASIL INVENTARISASI DAN IDENTIFIKASI

NO.	Keterangan	Yang Benar	Yang Salah
1	NIB SHM 00760	00826	01945
2	NIB SHM 00762	00828	01987
3	Jenis Aset SHM 00760 dan 00762	Sawah	Pekarangan
4	Bangunan SHM 00760	Ruko	Rumah tinggal
5	Bisnis	Persewaan tanah musiman	Tidak ada

⁴ *Ibid*, hlm. 24

6	Letak Tanah	Akses utama memanfaatkan akses properti 00760, jalan nasional Purworejo, Jogja karena kepemilikan yang sama. Untuk menggunakan akses tersebut secara hukum diizinkan.	Tidak ada akses
---	-------------	---	-----------------

Tidak ada alasan satuan tugas memberikan Nomor identifikasi bidang baru dalam proses inventarisasi dan investigasi untuk SHM 00760 dengan NIB 01945 dan untuk SHM 00762 dengan NIB 01987. Karena SHM 00760 sudah memiliki NIB Nomor 00826 dan SHM 00762 dengan NIB 00828; Nomor Identifikasi Bidang (NIB) diberikan sekali dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. NIB berfungsi sebagai tanda pengenal bidang tanah yang bersifat unik, sehingga dengan NIB tersebut siapapun akan dengan mudah mencari dan membedakan bidang tanah yang dimaksud dengan bidang tanah lainnya; Selain untuk maksud-maksud tersebut diatas, NIB merupakan penghubung antara Peta Pendaftaran dan daftar lainnya yang ada dalam proses pendaftaran tanah. Dalam sistem komputerisasi pendaftaran tanah, NIB yang unik diperlukan sebagai penghubung yang efisien antara data yang diperlukan dan sebagai akses informasi atas suatu bidang tanah. Lalu juga beberapa kesalahan yang terdapat di tabel nominatif di atas.

Sebagaimana Pasal 56 Ayat (4) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, peta bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan dalam proses nilai ganti kerugian dan pendaftaran hak dan Pasal 57 Ayat (3) “Daftar nominatif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan dalam proses penentuan nilai ganti kerugian;

Mengacu kepada ketentuan tersebut di atas, kesalahan inventarisasi dan identifikasi tersebut sangat merugikan pihak yang berhak karena:

- a. Daftar nominatif dan peta bidang yang dihasilkan oleh satuan tugas berisi data yang tidak valid;
- b. Daftar nominatif dan peta bidang yang datanya tidak valid bila dilakukan penilaian maka, hasilnya tidak benar;

Hasil yang tidak benar tersebut bila dijadikan dasar musyawarah dengan pihak yang berhak dan dituangkan dalam Petikan Berita Acara Kesepakatan Nomor 368/BA-PPT/VI/2016, mengakibatkan pihak yang berhak dirugikan karena nilai ganti kerugiannya menjadi tidak layak dan tidak adil.

Penilaian mengacu kepada data hasil inventarisasi dan identifikasi yang tidak benar. Appraisal secara tidak cermat dalam melakukan dan mengeluarkan penilaian ganti kerugian dengan mengacu kepada data hasil inventarisasi dan identifikasi yang tidak benar. Inventarisasi adalah kegiatan untuk melakukan pendataan pencatatan laporan hasil pendataan aset dan mendokumentasikannya. Sedangkan Identifikasi adalah kegiatan mencari, menemukan, mengumpulkan, meneliti, mendaftarkan mencatat dan menelaah data dan informasi yang dibutuhkan.

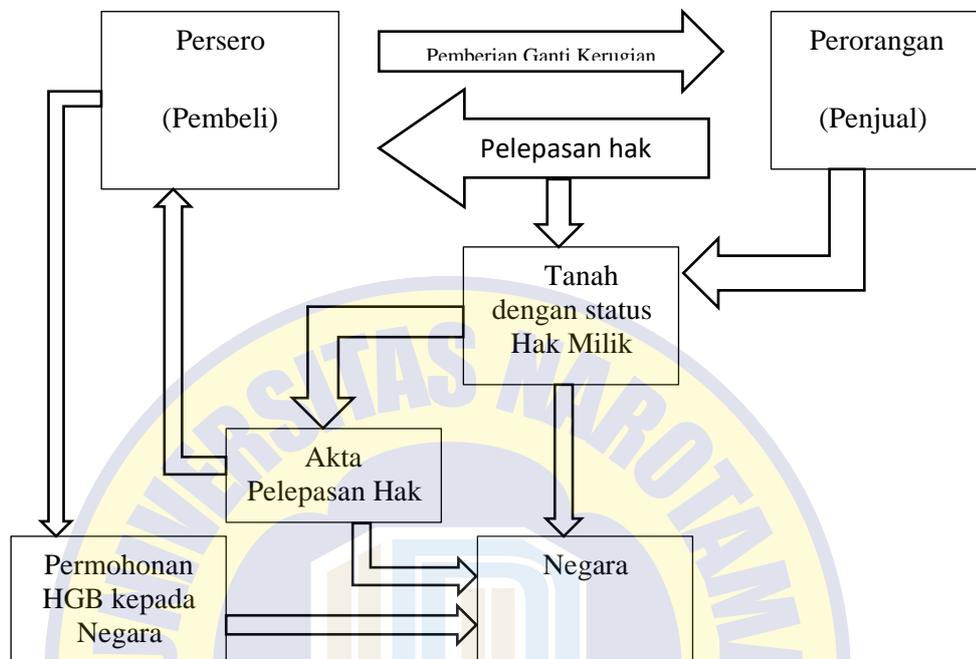
Penilai Pertanahan dalam melakukan penilaian menegaskan bahwa penilaian ganti kerugiannya berdasarkan peta bidang dan daftar nominatif yang disampaikan oleh Termohon Keberatan I (Satgas A dan B) kepada Penilai Pertanahan.⁵

Selanjutnya oleh penilai dijadikan dasar untuk melakukan penilaian terhadap objek penetapan lokasi dengan metode menggunakan daftar nilai/daftar/data pembandingan aset, faktor-faktor aset yang dinilai, data analisa pasar untuk per bidang tanah,

2. PERAN NOTARIS DALAM PELEPASAN HAK ATAS TANAH DIKARENAKAN PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM

Tata cara perolehan tanah bagi Badan Hukum dalam pengadaan tanah dapat dilakukan dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah kepada negara sehingga tanah tersebut berubah status menjadi tanah negara yang kemudian dengan berdasarkan pada kesepakatan sebelumnya bahwa tanah tersebut dimohonkan oleh perusahaan

⁵ Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 21/PDT.G/2016/PN/Wat., hlm. 16



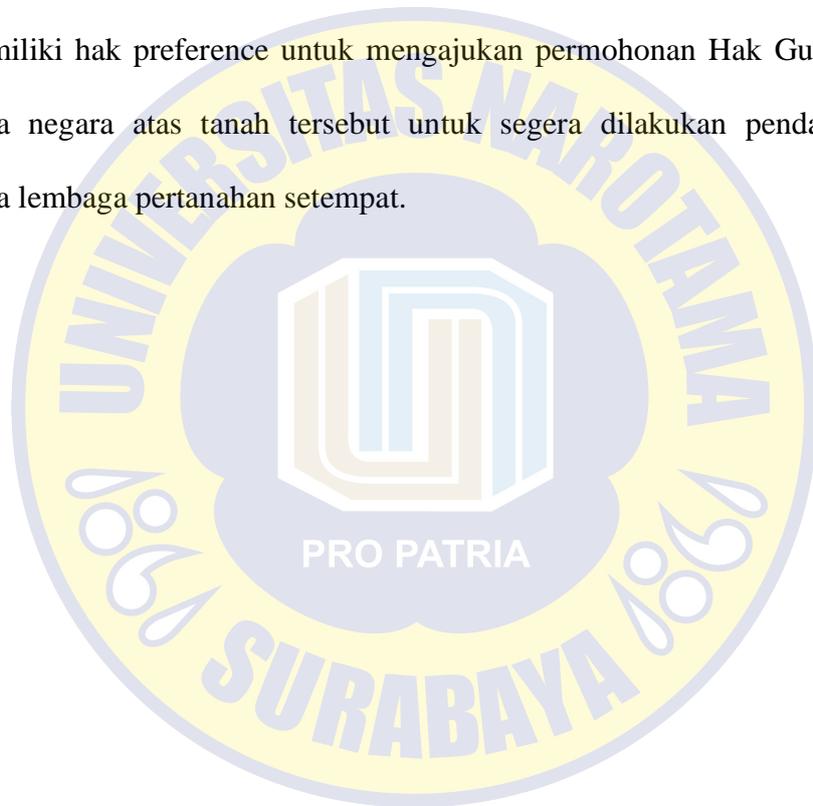
Gambar 1 Metode Pelepasan Hak

Dengan dibuatkannya akta pelepasan hak ini maka membawa akibat hukum sebagai berikut:

- 1) Penjual sudah melepaskan hak atas tanah tersebut ke negara, yang dengan otomatis status tanah tersebut menjadi tanah negara.
- 2) Pembeli memiliki hak *preference* untuk mengajukan permohonan hak kepada negara atas tanah tersebut.

Setelah tanah dilepaskan menjadi tanah negara, pembeli harus mengajukan permohonan hak atas tanah dengan status tanah yang dimaksud yaitu Hak Guna Bangunan atau Hak lain yang diinginkan.

Disinilah peran Notaris yakni membuat Akta Pelepasan hak bagi para pihak yakni Angkasa Pura 1 sebagai pihak yang memerlukan tanah dan Kasringah sebagai pihak yang melepaskan tanahnya. Proses Pelepasan Hak dilakukan PT. Angkasa Pura 1 dengan membuat akta pelepasan hak dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris. Akibat dari Pelepasan Hak tersebut maka dengan otomatis status tanah tersebut menjadi tanah negara. Kemudian PT. Angkasa Pura 1 memiliki hak preference untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan kepada negara atas tanah tersebut untuk segera dilakukan pendaftaran tanah kepada lembaga pertanahan setempat.



KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat serta hidayahnya yang diberikan kepada penulis atas terselesaikannya penyusunan tesis ini, Penulis menyadari bahwa penulis tidak luput dari kesalahan dan kekurangan terutama dalam penusunan tesis dengan judul “Sengketa Tanah Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pengembangan Bandara Baru Kulonprogo di Daerah Istimewa Yogyakarta (Studi Kasus terhadap Putusan Kasasi Nomor: 3187 K/Pdt/2016)”. Adapun penyusunan tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Magister Strata Dua dalam Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya.

Penulis menyadari bahwa tesis ini tidak akan pernah terwujud tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Dengan ini penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada seluruh pihak yang telah membantu atas terselesaikannya tesis ini. Ucapan terimakasih penulis tujukan kepada :

1. Istri saya Anna Budiarti dan kedua anak saya Maritsa Avicenna Pramudyandna dan juga Hawna Imani Fauza yang memberikan dukungan moril dan semangat kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini
2. Bapak Dr. Ir. H. Sri Wiwoho Mudjanarko, S.T., M.T., IPM., selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya.
3. Bapak Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
4. Bapak Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya. dan juga selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan, petunjuk dan saran-saran serta sabar dalam membimbing penulis hingga terselesaikannya tesis ini.
5. Dosen Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya.
6. Ibu Koestiati, S.Sos Ka. Bag. Administrasi beserta seluruh staff Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
7. Teman-teman Magister Kenotariatan Angkatan ke XVIII, terimakasih untuk kebersamaan, kekompakan selama menuntut ilmu di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.

8. Serta semua pihak yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung, yang tidak bisa disebutkan satu per satu dalam lembar kata pengantar ini.

Penulis menyadari keterbatasan pengetahuan dan pengalaman yang berdampak pada ketidaksempurnaan tesis ini. Penulis berharap tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak. Aamiin

Surabaya, 1 Maret 2021

Pramudya Widiyanto, S.H



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSYARATAN GELAR.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING DAN KAPRODI.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN PANITIA PENGUJI.....	iv
SURAT PERNYATAAN.....	v
ABSTRAK.....	vi
RINGKASAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang	1
2. Rumusan Masalah	12
3. Tujuan dan Manfaat Penelitian	13
3.1 Tujuan Penelitian	13
3.2 Manfaat Penelitian	13
3.2.1 Manfaat Teoritis	13
3.2.2 Manfaat Praktis	14
4. Orisinalitas Penelitian	15
5. Tinjauan Pustaka	18
5.1 Teori Hak Menguasai Negara	18
5.2 Konsep Asas Legalitas	20
5.3 Teori Wewenang Pemerintah	22
5.4 Teori Kepentingan Umum.....	24
6. Metode Penelitian.....	25
6.1 Tipe Penelitian	25
6.2 Pendekatan Masalah	26
6.3 Sumber Bahan Hukum	27
6.4 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum	28
6.5 Analisis Bahan Hukum	29
7. Sistematika Penulisan	29
BAB II. ANALISA PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM PENGEMBANGAN BANDARA BARU KULON PROGO DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA BERDASARKAN PUTUSAN KASASI NOMOR: 3187 K/Pdt/2016	
2.1 Pengertian Tanah.....	33
2.2 Pengertian Asas hukum.....	35
2.3 Analisis Putusan Kasasi nomor : 3187 K/Pdt/2016.....	39

**BAB III. PERAN NOTARIS DALAM PELEPASAN HAK ATAS TANAH
DIKARENAKAN PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM**

3.1 Akta Otentik	56
3.2 Akta Pelepasan Hak.....	64
3.3 Peran Notaris terkait Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3187 K/Pdt/2016..	68

BAB IV PENUTUP

4.1. Kesimpulan.....	70
4.2. Saran.....	71

DAFTAR PUSTAKA

