

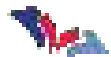
**HAPUSNYA HAK ATAS TANAH  
AKIBAT PENITIPAN GANTI KERUGIAN DALAM  
PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

**Penulis**

**Dr. H. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn**

**Kata Pengantar**

**Prof. Dr. H. Sukdyat., S.H., M.Si**



## **HAPUSNYA HAK ATAS TANAH**

### **AKIBAT PENITIPAN GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

Penulis: Dr. H. Suyanto, S.H., M.H., MKn

Kata Pengantar: Prof. Dr. H. Sukiyat, SH., M.Si

Diterbitkan & Dicitak Oleh

**CV. Jalkad Publishing Surabaya 2019**

Graha IndhWisea El I

Telp.: 081234408577

Anggota IKAPI No. 222/JTI/2019

E-mail : jalkadmeda@gmail.com

 @jalkadmeda

 Penerbit Jalkad

Layouter : Dhiky Wandana

Ilustrasi Cover : Bichiz DIAZ

Hak cipta dilindungi oleh Undang-undang Ketentuan Pidana  
Pasal 112 - 119 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2014  
Tentang Hak Cipta.

Dilarang keras menerjemahkan, memfotokopi, atau  
memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini  
tanpa izin tertulis dari penerbit

Ukuran/Halaman, 15,5cm x 23 cm/ xii + 396 hlm

ISBN: 978-623-7681-02-1

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Rabbil Alamiin, puji syukur kehadiran Allah Subhanallahu Wa Ta'ala yang telah melimpahkan berkah dan rahmat-Nya, Buku ini merupakan hasil penelitian disertasi penulis yang telah dirubah sesuai dengan keperluan untuk diterbitkan menjadi buku, namun demikian secara umum sebagian besar sistematika penulisannya tetap merujuk pada naskah disertasi yang berjudul "Penitipan Ganti Kerugian Uang dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum"

Buku ini menganalisis dan menemukan filosofis tentang penitipan ganti kerugian uang dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yang mengkaji dasar penitipan dan hapusnya hak atas tanah sebagai akibat dilakukannya 'konsinyasi' di Pengadilan Negeri. Penulis berharap buku ini dapat memberikan sumbangsih bagi hasanah perbendaharaan ilmu hukum khususnya tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, baik itu untuk kepentingan akademik maupun praktis. Bagi akademisi dan para teoritis buku ini dapat menambah wawasan yang mendalam tentang dasar pelaksanaan penitipan ganti kerugian uang di pengadilan, dan hapusnya hak atas tanah baru akibat konsinyasi, bagi praktisi buku diharapkan sebagai pedoman pelaksanaan penitipan ganti kerugian uang dan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Proses Penulisan disertasi ini mendapat dukungan dari banyak pihak, oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan hati yang tulus ikhlas dan dengan kerendahan hati, diucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya terkhusus kepada yang terhormat Prof. Dr. Made Warka, SH., M.Hum selaku Promotor; Dr. H. Slamet Suhartono, SH., MH. selaku Co.Promotor-1 dan Dr. Sri Setyadji, SH., M.Hum sebagai Co.Promotor 2 yang selalu tanpa lelah dengan kesabaran memberikan bimbingan, ide-ide untuk penyusunan buku ini, Semoga Allah senantiasa melimpahkan kesehatan dan kebahagiaan kepada beliau dan keluarga besar beliau.

Ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya juga disampaikan Kepada Yang Terhormat Bapak Dr. Mulyanto Nugroho, MM, CMA, CPA Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Bapak Dr. H. Slamet Suhantono, S.H., M.H. sebagai Dekan Fakultas Hukum, Ibu Dr. Hj. Endang Prasetyawati, S.H., M.Hum sebagai Ketua Program Studi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang memberikan penulis kesempatan menyelesaikan studi Doktor Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Kepada para Guru Besar dan atau dosen Program Doktor Ilmu Hukum, diantaranya Prof. Dr. Made Warka, S.H., M.Hum. Prof. Dr. L. Budi Kagramanto, S.H., MH. Prof. Dr. I.B.R. Supancana, SH., MH, Prof. Dr. Aminuddin Ilmar, SH., MH. Prof. Dr. Teguh Prasetyo, SH., M.Si, Prof. Dr. H. Isnaini, SH., MS. Prof. Dr. Zudan Arif Fakrullah, SH., MH., Prof. Dr. Y. Sogar Simamora, SH., MH. Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, SH., MS. Prof. Dr. M. As'ad Djalali, SU, Prof. Dr. Suhariningsih, SH., MS. Prof. Dr. Sadjiono, SH., M.Hum. Dr. Otto Yudianto, SH, MH. Dr. Slamet Suhantono, S.H., MH. Dr. Hj. Endang Prasetyawati, S.H., M. Hum. Dr. Fajar Sugianto, SH., MH. Dr. Hari Purwadi, SH., MH. Dr. Hufron, SH., MH. Dr. Sri Setyadji, SH., M.Hum yang telah meluangkan waktu untuk mentransfer ilmu pengetahuan dengan penuh dedikasi dan profesional dalam perkuliahan, memberikan semangat dan dorongan sehingga dapat terselesaikan perkuliahan sampai dapat menyusun disertasi ini.

Kepada para penguji baik ditingkat kualifikasi, proposal, MKPD, Finalisasi, Tertutup dan Ujian Terbuka, penulis juga mengucapkan terima kasih yang tiada terkira atas masukan untuk kesempurnaan buku ini, diantara kepada Prof. Dr. Made Warka, S.H., M.Hum. Prof. Dr. L. Budi Kagramanto, S.H., MH., Prof. Dr. Sadjiono, SH., M.Hum. Dr. Mulyanto Nugroho, MM, CMA, CPA. Dr. Otto Yudianto, SH, MH, Dr. Slamet Suhantono, S.H., MH, Dr. Hj. Endang Prasetyawati, S.H., M. Hum. Dr. Sri Setyadji, SH., M.Hum. Dr. Erny Herlin Setyorini, SH., MH. Dr. Sumiati, MM., Prof. Dr. Arif Darmawan, SU.

Kepada semua guru-guru, Kepala Sekolah yang telah mentransfer keilmuannya mulai di MI Nurul Hidayah, SDN Jrebeng, MTs Mathlabul Huda, MAN Darul Ulum Jombang, Keluarga Besar Pondok Pesantren

Darul Ulum Kepuhdoko Jombang, Pondok Pesantren Ihyaul Ulum Dukun Gresik, Pondok Pesantren Hidayatullah. Kepada semua Dosen dan Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Darul Ulum Jombang, Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya terima kasih untuk semua bimbingan dan ilmu yang diberikan, semoga Tuhan senantiasa melindungi dan melimpahkan karuniaNya serta membalas kebaikan beliau.

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada Civitas Akademika Universitas Gresik terkhusus kepada Bapak Prof. Dr. H. Sukiyat, SH., M.Si selaku Rektor; Ketua Yayasan Pendidikan Usman Sadar Gresik Ibu Hj Hartati, SH. beserta jajarannya yang telah memberikan beasiswa dan dukungan baik materiil maupun sprituil untuk menempuh Program Doktor di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Ucapan terima kasih atas dukungan para kolega dan teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Gresik (UNIGRES), dan Universitas Gresik diantaranya Wakil Rektor I Dra Hj Siti Bariroh, M.Pd. Wakil Rektor II Riski Dwi Prameswari, dr., M.Kes. Wakil Rektor III Suhartanto, SH., MH. Kepala BAU Universitas Gresik Mono Pratiko, S.Kep., Ners., M.Kes. Kepala BAAK Ibu Hj Etyasningsih, SPd., MPd, Kepala LPPM Universitas Gresik Ibu Siti Nur Qomariah, S.Kep., Ners., M.Kep dan seluruh Dekan di Universitas Gresik yang memberikan motivasi dan bantuan untuk studi lanjut di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, semoga Tuhan senantiasa melimpahkan kesehatan dan kebahagiaan kepada beliau dan keluarga besar beliau.

Kepada teman, sahabat, guru terbaik Dr. Urip Santoso, SH., MH., Dr Hervina Puspitosari, SH., MH., Dr Subekti, SH., MHum., Janto Kusuma Koe, SH., MHum., Prihatin Effendi, SH., MH. yang telah banyak menyempatkan waktu untuk diskusi sehingga muncul ide-ide brilian untuk menyelesaikan disertasi ini, semoga kebaikan yang diberikan dibalas oleh Tuhan Yang Maha Kuasa.

Kepada sang 'penguin' partner kerja, partner dalam menatap masa depan, partner menuangkan ide, gagasan, pemikiran, asa dan cita-cita, terima kasih atas motivasi, dukungan yang telah diberikan dengan tanpa lelah dan ihlas sehingga karya ini dapat penulis selesaikan dengan baik.

Akhirnya, harapan dari terbitnya buku ini dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan pada dunia akademik dan dapat memberikan masukan kepada para pengambil kebijakan serta memberikan manfaat kepada masyarakat pada umumnya. Terima kasih.

**Penulis**

## KATA PENGANTAR REKTOR UNIVERSITAS GRESIK

Fungsi pendidikan tinggi sesuai Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 adalah mengembangkan kemampuan dan membentuk watak serta peradaban bangsa yang bermartabat dalam rangka mencerdaskan Bangsa Indonesia; mengembangkan civitas akademika yang inovatif, responsif, kreatif, terampil, berdaya saing, dan kooperatif melalui pelaksanaan tri dharma perguruan tinggi; serta mengembangkan ilmu pengetahuan dan teknologi dengan memperhatikan dan menerapkan nilai humaniora. Agar amanah undang-undang tersebut dapat dilaksanakan dengan baik, maka penyelenggaraan Pendidikan Tinggi sesuai dengan Permenristekditi Nomor 44 Tahun 2015 tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi yang meliputi: Standar Nasional Pendidikan, Standar Nasional Pengabdian kepada Masyarakat, dan Standar Nasional Penelitian.

Buku ini merupakan hasil karya disertasi yang sudah dilakukan penelitian secara komprehensif sebelumnya. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum normatif, dengan menggunakan pendekatan filosofis, pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan sejarah dan pendekatan komparatif sehingga dapat memberikan jawaban atas kontroversi terkait isu hukum pertanahan yang menjadi *trending topic* dalam pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan dan seiring dengan semakin intensifnya Presiden Republik Indonesia Ir H. Joko Widodo merealisasikan program dalam membangun infrastruktur berupa pembangunan jalan tol, rumah sakit, bandara dan lainnya yang membutuhkan mekanisme dan prosedur untuk pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum melalui mekanisme penitipan ganti rugi di Pengadilan Negeri.

Sebagai Rektor Universitas Gresik, saya mengapresiasi atas diterbitkannya buku ini yang merupakan pengembangan dari Ilmu Hukum di Indonesia khususnya tentang Hukum Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum dan bagi pemerhati hukum pertanahan/agraria. Originalitas ide, analisis dan temuan, serta dipadu dengan pengalaman penulis sebagai praktisi menjadikan karya ini menarik untuk ditelaah dan dijadikan bahan referensi.

Gresik, 02 Desember 2019  
Rektor Universitas Gresik

**Prof. Dr. H. Sukiyat, SH., MLSi**





## DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Motto .....	iii
Kata Pengantar.....	v
Kata Pengantar Rektor Universitas Gresik.....	ix
Daftar Isi.....	xi
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
<b>BAB II : LANDASAN TEORI DAN KONSEP PENITIPAN GANTI KERUGIAN UANG DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM .....</b>	<b>15</b>
A. Teori Tujuan Hukum.....	15
B. Teori Kewenangan .....	26
C. Teori Perundang-undangan .....	33
D. Konsep Pengadaan Tanah .....	46
E. Konsep Kepentingan Umum.....	48
F. Konsep Penitipan Ganti Rugi/Konsiyasi.....	52
G. Konsep Hapusnya Hak Atas Tanah .....	57
<b>BAB III : HAKEKAT PENITIPAN GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM .....</b>	<b>65</b>
A. Pengaturan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.....	65
B. Karakteristik Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum .....	94
C. Dasar Terjadinya Penitipan Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum .....	190

D. Analisis Teori Perundang-undangan Atas Penitipan Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.....	215
E. Analisis Teori Tujuan Hukum Terhadap Penitipan Ganti Kerugian dalam Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum.....	229
<b>BAB IV : AKIBAT HUKUM PENITIPAN GANTI KERUGIAN DI PENGADILAN NEGERI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM TERHADAP HAK ATAS TANAH.....</b>	<b>245</b>
A. Pengaturan Hak Atas Tanah dalam Pengaturan Perundang-undangan.....	245
B. Karakteristik dan Mekanisme Penitipan Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.....	322
<b>BAB V : PENUTUP.....</b>	<b>377</b>
<b>Daftar Pustaka.....</b>	<b>379</b>
<b>Biodata Penulis.....</b>	<b>387</b>

## BIODATA PENULIS



**Dr. H. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn.** Dilahirkan di Gresik, pada tanggal 17 Mei 1977, Sarjana Hukum Universitas Darul Uhm (2001), Lulus Magister Hukum Universitas Narotama (2008), Lulus Magister Kenotariatan Universitas Airlangga (2013), lulus Doktor Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya (2019), Penulis sampai sekarang sebagai Dosen tetap Fakultas Hukum Universitas Gresik, menjabat sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Gresik (2016 s/d sekarang), di samping sebagai Dosen penulis aktif memberikan kuliah, seminar dalam Organisasi Profesi Advokat (PKPA), Ikatan Notaris Indonesia (INI), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), penguji dalam Diklatsar CPNS Pemerintah Kabupaten Gresik.

Penulis aktif sebagai Praktisi Hukum sejak tahun 2002 hingga sekarang, aktif diberbagai Organisasi Profesi Hukum, aktif di berbagai LSM dibidang hukum, aktif sebagai Advokat PERADI sampai tahun 2015, aktif mendirikan LBH Permata Law, Konsultan Hukum dibeberapa Perusahaan Nasional, aktif sebagai Pengurus Wilayah Ikatan Notaris Indonesia Jawa Timur, dan pernah menjabat sebagai anggota Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Gresik.

Penulis aktif menulis dalam Jurnal Ilmu Hukum Pro Hukum terakreditasi sinta Ristekdikti, Jurnal Internasional, Buku yang telah diterbitkan ber ISBN diantaranya Pengantar Hukum Pidana (Deepublish, Yogyakarta, Juli 2018), Hukum Acara Pidana (Zifatama, Sidoarjo, April 2018).