

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH
ATAS GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH
BAGI KEPENTINGAN UMUM
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3451 K/Pdt/2017)**

SKRIPSI

OLEH:

AYU PUTRI MUSTIKAWATI

201410115033



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

2018

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Atas Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3451/K/Pdt/2017)

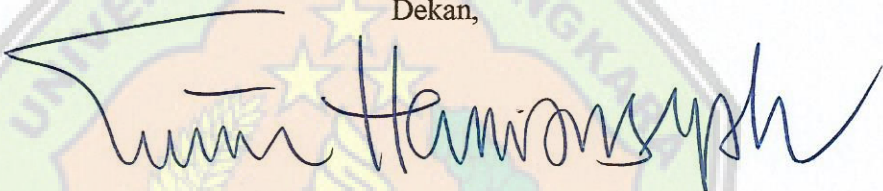
Nama Mahasiswa : Ayu Putri Mustikawati

Nomor Pokok Mahasiswa : 201410115033

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Ilmu Hukum

MENYETUJUI,

Dekan,




Dr. H. Erwin Owan Hermansyah, SH., MH

NIP 01804338

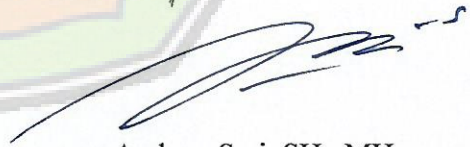
Pembimbing I

Pembimbing II



Heru Siswanto, SH., MKn

NIP 011606046



Andang Sari, SH., MH

NIP 010803030

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Atas Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3451/K/Pdt/2017)

Nama Mahasiswa : Ayu Putri Mustikawati

Nomor Pokok Mahasiswa : 201410115033

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Ilmu Hukum


Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 6 Juli 2018

Bekasi, 20 Juli 2018

MENYETUJUI,

Pembimbing I

Pembimbing II


Heru Siswanto, SH.,MKn

NIP 011606046


Andang Sari, SH.,MH

NIP 010803030

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Atas Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3451 K/Pdt/2017)
Nama Mahasiswa : Ayu Putri Mustikawati
Nomor Pokok Mahasiswa : 201410115033
Program Study/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum
Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 6 Juli 2018

Bekasi, 20 Juli 2018
MENGESAHKAN,

Ketua Tim Penguji : Andang Sari, SH.,MH
NIP 010803030
Penguji I : Junla Karsa Simamora, SH.,MM
NIP 010909021
Penguji II : Rahmat Saputra, SH.,MH
NIP 011606049

MENGETAHUI

Ketua Program Studi

Ilmu Hukum



Elfirda Ade Putri, SH.,MH

NIP 011512043

Dekan

Fakultas Hukum



Dr.H.Erwin Owan Hermansyah, SH.,MH

NIP 01804338

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

Skripsi yang berjudul Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Atas Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3451 K/Pdt/2017).

Ini adalah benar-benar merupakan hasil karya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Saya mengizinkan skripsi ini dipinjam dan digandakan melalui Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Saya memberikan izin kepada Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk menyimpan skripsi ini dalam bentuk digital dan mempublikasikannya melalui Internet selama publikasi tersebut portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Bekasi, 20 Juli 2018

Yang membuat pernyataan,


METERAI
TEMPEL
TGL
7DD24AFF003901377
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Ayu Putri Mustikawati

NPM 201410115033

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Ayu Putri Mustikawati
NPM/NIP : 201410115033
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

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

“Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Atas Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3451 K/Pdt/2017).”

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-ekklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Bekasi

Pada Tanggal : 20 Juli 2018

Yang Menyatakan,



(Ayu Putri Mustikawati)

ABSTRAK

Ayu Putri Mustikawati. 201410115033. Skripsi. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Atas Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3451 K/Pdt/2017)

Setiap orang yang merasa hak keperdataannya dilanggar orang lain, dapat menggugat orang yang merugikan ke Pengadilan Negeri dengan menuntut perlindungan hukum dan ganti kerugian. Penelitian ini dilakukan bertujuan untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim mengenai perlindungan hukum terhadap pemilik tanah atas ganti kerugian dalam pengadaan tanah. Dalam meneliti hal tersebut penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif dan pendekatan perundang-undangan dengan mengacu kepada aturan hukum yang berlaku serta penerapan yang dilakukan oleh aparat penegak hukum. Berdasarkan hasil penelitian ini Majelis Hakim sangat berperan penting dalam perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dan penetapan ganti kerugian, karena pemerintah atau termohon yang tidak adil dan tidak layak dalam memberi ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Hakim memiliki wewenang untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dan untuk menentukan berapa sepiantasnya harus dibayar ganti kerugian kepada pemilik tanah, sekalipun pemerintah atau termohon telah menentukan besaran ganti kerugian yang tidak adil dan tidak layak. Hakim Mahkamah Agung dalam menentukan besaran ganti kerugian hanya memperhitungkan kerugian yang bersifat fisik yaitu tanah, bangunan dan tanaman yang berada di atasnya. Kerugian non fisik yang terkait dengan sosiologis yang dialami pemilik tanah tidak diperhitungkan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan. Secara ringkas kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah pemberian ganti kerugian dilakukan harus dengan cara penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang per bidang tanah. Dalam musyawarah pemberian ganti kerugian hendaknya sebisa mungkin dicapai kata sepakat sehingga ganti rugi langsung di terima oleh pihak yang berhak.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum Pemilik Tanah, Ganti Kerugian, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum.

ABSTRACT

Ayu Putri Mustikawati. 201410115033. Essay. Legal Protection Against Land Owners Above Replace Losses In Land Procurement For Public Interest (Case Study of Supreme Court Decision Number 3451 K/Pdt /2017).

Anyone who feels his or her rights violated by another person can sue the adverse person to the District Court by demanding legal protection and compensation. The purpose of this research is to know the basis of judge's consideration concerning legal protection to landowner for compensation in land procurement. In examining it the authors use normative legal research methods and approaches to legislation with reference to the rule of law applicable and the implementation of law enforcement agencies. Based on the results of this study, the Panel of Judges plays an important role in the legal protection of the landowners and the determination of compensation, because the government or the petitioners are unjust and unfit in giving compensation to the entitled parties. The judge has the authority to grant legal protection to the landowner and to determine how reasonably should be paid damages to the landowner, even if the government or the requested party has determined the amount of unjust and improper compensation. The Supreme Court judge in determining the amount of compensation shall take into account the physical losses of the land, buildings and plants on it. The non-physical losses associated with the sociology experienced by landowners are not taken into account and regulated in legislation. In summary the conclusion of the results of this study is the provision of compensation shall be done by means of appropriate and fair reimbursement to the parties who are entitled in the process of land procurement. Assessment of the amount of compensation value by the assessor shall be done in the plane per plot of land. In the deliberation of the compensation should be reached as much as possible reached an agreement so that direct compensation is received by the party entitled.

Keywords: Legal Protection of Landlord, Compensation, Land Procurement, Public Interest.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Atas Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3451 K/Pdt/2017)”. Adapun tujuan utama dari penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Jenjang Pendidikan Strata Satu Jurusan Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Penulis sangat menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan. Segala saran-saran dan pendapat serta kritikan yang sifatnya membangun akan penulis terima dengan senang hati, guna perbaikan di waktu yang akan datang.

Penyusunan dan penulisan skripsi ini tidak lepas dari berbagai kesulitan dan hambatan, namun berkat doa, dukungan, bimbingan, saran serta kerja sama dari berbagai pihak, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Terima kasih penulis ucapkan kepada pihak-pihak yang membantu dan mendukung dalam penyusunan skripsi ini:

1. Drs. H. Bambang Karsono, SH, MM, selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Dr. Dr. Ir. H. Erwin Owan Hermansyah Soetoto, SE, SH, MH, MM Inv, RFA selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Prof. Drs. Koesparmono Irsan, SH, MM, MBA, selaku Guru Besar Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Heru Siswanto, SH, MKn, selaku pembimbing I yang telah banyak meluangkan waktunya untuk memeriksa, memberikan saran serta memberikan koreksi atas skripsi penulis.
5. Andang Sari, SH, MH, selaku pembimbing II yang telah banyak memberikan bimbingan dan saran dalam penyusunan skripsi penulis.

6. Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan seluruh sivitas akademika yang tidak mungkin saya sebutkan satu persatu yang telah berperan penting dalam proses skripsi penulis.
7. Kepada Pengadilan Negeri Bekasi yang telah memberikan Salinan putusan terkait.
8. Keluarga tercinta, Alm.Papa, Mama, dan Adik, yang selalu mendoakan, memberikan semangat dan dukungan selama ini.
9. Kepada Suami saya, Abdul Aziz Arifin yang telah memberikan dukungan penuh agar terselesainya skripsi penulis.
10. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Angkatan 2014 khususnya kelas P2K, Penulis mengucapkan terima kasih untuk kebersamaannya dan telah memberikan semangat serta motivasi selama proses belajar di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Akhir kata penulis berharap semoga Allah SWT berkenan memberikan dan melimpahkan rahmat dan karuniaNya kepada semua orang yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, hingga dapat bermanfaat bagi rekan-rekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Bekasi, 20 Juli 2018

Penulis

Ayu Putri Mustikawati

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---|---------|
| COVER DALAM | i |
| LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI | ii |
| LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI | iii |
| LEMBAR PENGESAHAN | iv |
| LEMBAR PERNYATAAN | v |
| LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI | vi |
| ABSTRAK | vii |
| ABSTRACT | viii |
| KATA PENGANTAR | ix |
| DAFTAR ISI | xi |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN | xiv |
| DAFTAR SINGKATAN | xv |
| DAFTAR LAMPIRAN | xvi |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Identifikasi Masalah dan Rumusan Masalah..... | 10 |
| 1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian | 11 |
| 1.4 Kerangka Teoritis, Konseptual dan Pemikiran | 13 |
| 1.4.1 Kerangka Teoritis..... | 13 |
| 1.4.2 Kerangka Konseptual..... | 16 |
| 1.4.3 Kerangka Pemikiran..... | 17 |
| 1.5 Metode Penelitian..... | 18 |
| 1.6 Sistematika Penulisan | 20 |

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

| | |
|--|----|
| 2.1 Tinjauan Umum Mengenai Hukum Agraria dan Hukum Tanah | 22 |
| 2.1.1 Pengertian Tentang Agraria | 22 |
| 2.1.2 Pengertian Tentang Tanah..... | 23 |
| 2.1.3 Dasar Hukum Pembentukan Hukum Agraria Nasional | 24 |
| 2.1.4 Tujuan Hukum Agraria Nasional | 24 |
| 2.1.5 Asas-asas Hukum Agraria Nasional | 25 |
| 2.1.6 Hak-hak Penguasaan Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional . | 27 |
| 2.1.6.1 Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah..... | 27 |
| 2.1.6.2 Macam-macam Hak Penguasaan Atas Tanah..... | 28 |
| 2.1.6.3 Hak Atas Tanah..... | 29 |
| 2.1.6.3.1 Pengaturan Hak Atas Tanah..... | 29 |
| 2.1.6.3.2 Ketentuan-ketentuan Dalam Hak Atas Tanah..... | 30 |
| 2.2 Tinjauan Umum Mengenai Pengadaan Tanah | 33 |
| 2.2.1 Pengertian Pengadaan Tanah | 33 |
| 2.2.2 Tujuan Pengadaan Tanah | 33 |
| 2.2.3 Asas-asas Pengadaan Tanah..... | 34 |
| 2.2.4 Permasalahan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan..... | 36 |
| 2.3 Tinjauan Umum Mengenai Kepentingan Umum dan Penggantian Kerugian..... | 38 |
| 2.3.1 Pengertian Kepentingan Umum | 38 |
| 2.3.2 Macam-macam atau Jenis-jenis Kepentingan Umum..... | 39 |
| 2.3.3 Penggantian Kerugian | 40 |
| 2.3.3.1 Pengertian Ganti Kerugian..... | 40 |
| 2.3.3.2 Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian..... | 42 |

| | |
|---|----|
| 2.3.3.3 Pemberian Ganti Kerugian..... | 43 |
| 2.3.4 Penitipan Ganti Kerugian (Konsinyasi) | 44 |
| 2.4 Kepastian Hukum dan Keadilan..... | 45 |
| 2.4.1 Teori Kepastian | 45 |
| 2.4.2 Teori Keadilan..... | 48 |

BAB III HASIL PENELITIAN

| | |
|--|----|
| 3.1 Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3451 K/Pdt/2017 Atas Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum | 51 |
| 3.2 Putusan Mahkamah Agung Nomor 3451 K/Pdt/2017 Apa Telah Memenuhi Unsur Kepastian dan Keadilan | 75 |

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN

| | |
|--|-----|
| 4.1 Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3451 K/Pdt/2017 Atas Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum | 77 |
| 4.2 Putusan Mahkamah Agung Nomor 3451 K/Pdt/2017 Apa Telah Memenuhi Unsur Kepastian dan Keadilan | 107 |

BAB V PENUTUP

| | |
|----------------------|-----|
| 5.1 Kesimpulan | 113 |
| 5.2 Saran..... | 115 |

DAFTAR PUSTAKA

RIWAYAT HIDUP PENULIS

LAMPIRAN

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

Memulai dengan penuh keyakinan

Menjalankan dengan penuh keikhlasan

Menyelesaikan dengan penuh kebahagiaan



Skripsi Ini Penulis Persembahkan Untuk :

1. Kedua Orang Tua : Almarhum Papah dan Mamah Tercinta
2. Suami Tercinta : Abdul Aziz Arifin
3. Kedua Adik Tersayang : Indri Mustika Putri dan Aldyansyah Putra Mustika
4. Dokter Kesayangan : drg. Reiny Agustina

DAFTAR SINGKATAN

| Lambang/Singkatan | Arti dan Keterangan |
|--------------------------|--|
| UUPA | Undang-Undang Pokok Agraria |
| PERPRES | Peraturan President |
| PERMA | Peraturan Mahkamah Agung |
| KUHPER | Kitab Undang-Undang Hukum Perdata |
| PDT | Perdata |
| PN | Pengadilan Negeri |
| MA | Mahkamah Agung |
| K | Kasasi |
| BPN | Badan Pertanahan Nasional |
| NJOP | Nilai Jual Objek Pajak |
| PPK | Pejabat Pembuat Komitmen |
| KJPP | Kantor Jasa Penilai Publik |
| SHM | Sertifikat Hak Milik |
| FASOS | Fasilitas Sosial |
| FASUM | Fasilitas Umum |
| A quo | Perkara Ini |
| Cq | Casu Quo / Dalam Hal Ini / Lebih Spesifik Lagi |

DAFTAR LAMPIRAN

1. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 461/Pdt.G/2017/PN.Bks
2. Salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3451 K/Pdt/2017
3. Lembar Konsultasi Pembimbing Skripsi I dan Lembar Konsultasi Pembimbing Skripsi II
4. Surat Pernyataan Revisi Judul/Putusan
5. Surat Tugas dan Surat Pernyataan Kesiadaan Pembimbing Skripsi I dan Surat Tugas dan Surat Pernyataan Kesiadaan Pembimbing Skripsi II

