

**PENYELESAIAN SENGKETA GANTI KERUGIAN
PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN
UMUM**

(Studi Kasus Putusan Nomor 3452 K/Pdt/2017)

SKRIPSI

Oleh :
ILHAM SYAMAR
201410115098



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2018**

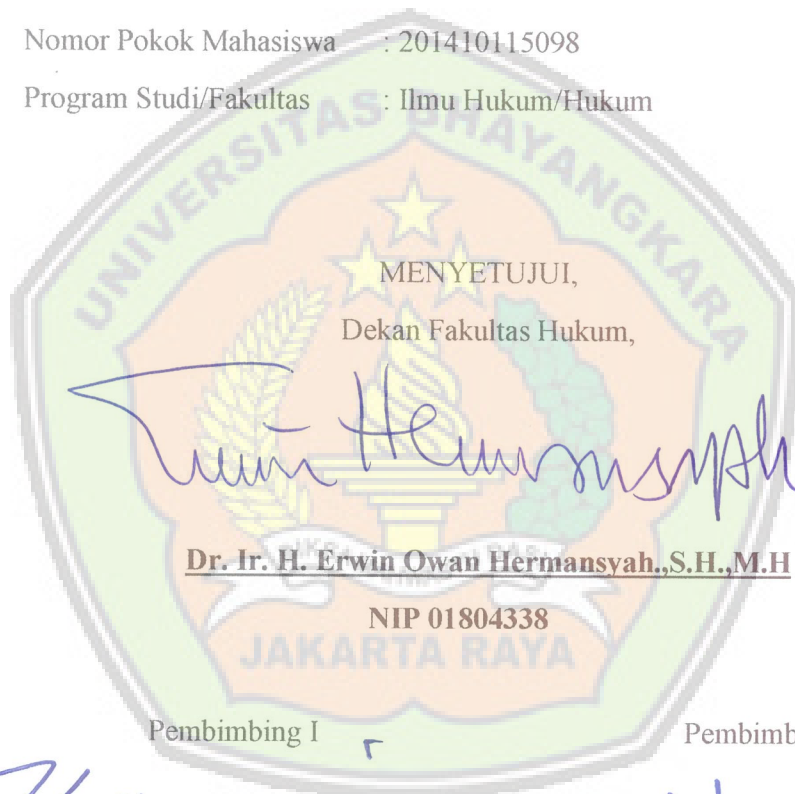
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi :PENYELESAIAN SENGKETA GANTI
KERUGIAN PENGADAAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Studi
Kasus Putusan Nomor 3452 K/Pdt/2017)

Nama Mahasiswa : Ilham Syamar

Nomor Pokok Mahasiswa : 201410115098

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum



MENYETUJUI,
Dekan Fakultas Hukum,

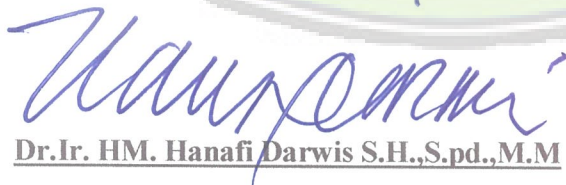


Dr. Ir. H. Erwin Owan Hermansyah.,S.H.,M.H

NIP 01804338

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr.Ir. HM. Hanafi Darwis S.H.,S.pd.,M.M

NIP 010803018



Harinanto Sugiono S.H.,M.H

NIP 010403010

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

Judul Skripsi : **PENYELESAIAN SENGKETA GANTI
KERUGIAN PENGADAAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM
(Studi Kasus Nomor 3452 K/Pdt/2017)**

Nama Mahasiswa : Ilham Syamar

Nomor Pokok Mahasiswa : 201410115098

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Ilmu Hukum



PEMBIMBING I

PEMBIMBING II

Dr. Ir. HM. Hanafi Darwis S.H., S.Pd., M.M

NIP 010803018

Harinanto Sugiono S.H., M.H

NIP 010403010

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi :Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Putusan Nomor 3452 K/Pdt/2017)

Nama Mahasiswa : Ilham Syamar

NPM : 201410115098

Program studi/Fakultas :Hukum/Ilmu hukum

Tanggal lulus ujian skripsi : 09 Juli 2018

Bekasi, 17 Juli 2018

MENGESAHKAN,

Ketua Tim Penguji : Sri Wahyuni S.H.,M.H

NIP 1504117

Penguji I :Harinanto Sugiono S.H.,M.H

NIP 010403010

Penguji II : Esther Masri S.H.,M.Kn

NIP 011408033

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi

Ilmu hukum

Dekan

Fakultas Hukum

Elfirda Ade Putri S.H.,M.H

NIP 011512043

Dr. Ir. H. Erwin Owan Hermansyah S.H.,M.H

NIP 01804338

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

Skripsi yang berjudul :

“PENYELESAIAN SENGKETA GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Studi Kasus Putusan Nomor 3452 K/Pdt/2017)”.

Ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya 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 didapati kemudian hari adanya kecurangan dalam karya saya ini, maka saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

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

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

Bekasi, 17 Juli 2018

Yang membuat pernyataan



ILHAM SYAMAR

201410115098

v

ABSTRAK

Ilham Syamar. 201410115098.Skripsi. Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Putusan Nomor 3452 K/Pdt/2017)

Penelitian ini tentang penyelesaian sengketa ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang bertujuan untuk mengetahui bentuk upaya penyelesaian ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan mengenai Hakim dalam memutus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3452 K/Pdt/2017 yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 467/Pdt.G/2017/PN.Bks telah memenuhi rasa keadilan. Dalam perkara Putusan tersebut diketahui terdapat permasalahan, dalam hal pengadaan tanah, dimana berdasarkan hasil temuan penulis, ditemukan adanya indikasi ganti kerugian yang tidak memenuhi rasa keadilan, karena penilaian terhadap harga tanah yang sepihak yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi dan Direktorat jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, PPT (panitia pengadaan tanah) jalan tol Cibitung-Cilincing, Penulis menggunakan metode Yuridis Normatif oleh karenanya sasaran penelitian ini adalah hukum kaedah dengan jenis penelitian yang bersifat deskriptif, Bahan-bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum Primer, Sekunder dan Tersier serta pendekatan terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Kata Kunci : Sengketa, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum, Ganti Kerugian, Keadilan

Penelitian ini dilakukan dibawah Bimbingan :

Bapak Dr.Ir. HM. Hanafi Darwis S.H.,S.Pd.,MM selaku dosen pembimbing I

Bapak Harinanto Sugiono S.H.,MH Selaku dosen pembimbing II

ABSTRACT

Ilham Syamar. 201410115098.Skripsi. Settlement Of Disputes In The Procurement Of Land For Public Purposes (Case Studies Of Verdict Number 3452 K/Pdt/2017)

This research is about settlement of disputes in the procurement of land for public interest which aims to know the from of efforts to settle land acquisition compensation for public interest In The Law Number 2 Of 2012 On The Procurement Of Land Developent For The Public Interest and regarding The Judge in deciding the Supreme Court decision Number 3452 K/Pdt/2017 which has cancelled the decision of the District court Number 467/Pdt.G/2017/PN.Bks, Has fulfilled the sense of justice, In the case of the verdict is known there is problem, in therms of land procurement where based on the findings of the authors, found indications of compensation that did not meet the sense of justice. Due to the Unilateral price assessment of land conducted by The National Land Agency of Bekasi Regency and Directorate General of The Ministry Of Public Works and Public Housing, PPT (Land Procuremen Committee) Cibitung-Cilincing Toll Road. The author uses normative juridical methods therefore the target of this study is the law of Norm with the type of research that is descriptive. Legal materials used are Primary, Secondary, Tertiary Legal materials and approaches to law Number 2 Of 2012 on Land Procurement For Development for the Public Interest.

Keywords : Dispute, Land Acquisition, Public Purpose, Indemnity, Justice

This research was conducted under the Guidance :

Mr. Dr.Ir. HM. Hanafi Darwis S.H.,S.Pd.,MM as the Supervisor I

Mr. Harinanto Sugiono S.H.,MH as the Supervisor II

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr.wb.

Puji syukur Penulis Panjatkan kehadirat Allah SWT Yang Maha pengasih lagi Maha Penyayang, Berkat kasih sayang dan pertolongannya, Penulisan hukum (Skripsi) yang berjudul PENYELESAIAN SENGKETA GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3452 K/2017), dapat Penulis selesaikan.

Penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada segenap pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penelitian hukum (Skripsi). Baik bantuan secara langsung maupun tidak langsung, teristimewa saya ucapkan kepada :

1. Drs.Bambang Karsono, S.H.,M.H Selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya
2. Dr.H. Erwin Owan Hermansyah, S.H.,M.H Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah memberikan motivasi, semangat, sarana dan prasarana agar karya tulis yang dibuat menjadi berkualitas
3. Dr.Ir. HM. Hanafi Darwis S.H.,S.Pd.,M.M Selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan materi maupun teknis kepada penulis, hingga pada akhirnya Penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.
4. Harinanto Sugiono, S.H.,M.H Selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan materi maupun teknis kepada penulis, terutama terkait dengan teknis penulisan skripsi dengan sesuai dengan buku panduan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
5. Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang tidak mungkin saya sebutkan satu persatu yang telah berperan penting dalam proses pembelajaran saya.
6. Seluruh Staff Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang tidak mungkin saya sebutkan satu persatu yang banyak memberikan kemudahan Penulis selama mengikuti pendidikan di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

7. Ibu Yayuk Sugiastuti, Ibu saya tercinta karna berkat doa beliau penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Istriku tersayang Runo Alfi Octaviany yang merupakan penyemangat dan motivator utama dalam penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum (Skripsi) ini sekalipun telah diupayakan secara maksimal namun tentu masih banyak kelemahan dan kekurangan oleh karena itu kritik dan saran sangat diperlukan demi perbaikan.



Bekasi, 17 Juli 2018

ILHAM SYAMAR

201410115098

ix

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| COVER DALAM | i |
| LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI | ii |
| LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI | iii |
| LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI | iv |
| LEMBAR PERNYATAAN | v |
| ABSTRAK | vi |
| ABSTRACT | vii |
| KATA PENGANTAR | viii |
| DAFTAR ISI | x |
| MOTTO | xiv |
| DAFTAR SINGKATAN | xv |
| DAFTAR LAMPIRAN | xvi |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang Masalah | 1 |
| 1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah | 4 |
| 1.2.1 Identifikasi Masalah | 4 |
| 1.2.2 Rumusan Masalah | 5 |
| 1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian | 5 |
| 1.3.1 Tujuan Penelitian | 5 |
| 1.3.2 Manfaat Penelitian | 5 |
| 1.4 Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual, Kerangka Pemikiran | 6 |

| | |
|---|-----------|
| 1.4.1 Kerangka Teoritis..... | 6 |
| 1.4.1.1 Hukum Agraria(<i>Grand Theory</i>)..... | 6 |
| 1.4.1.2 Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum(<i>Middle Range Theory</i>)..... | 6 |
| 1.4.1.3 Ganti Rugi(<i>Aplied Theory</i>) | 7 |
| 1.4.2 Kerangka Konseptual | 7 |
| 1.4.3 Kerangka Pemikiran..... | 8 |
| 1.5 Metode Penelitian..... | 8 |
| 1.5.1 Jenis Penelitian..... | 8 |
| 1.5.2 Sumber Dan Jenis Data | 9 |
| 1.5.3 Teknik Pengumpulan Data..... | 10 |
| 1.5.4 Teknik Pengolahan Dan Analisis Data | 10 |
| 1.6 Sistematika Penulisan | 10 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 12 |
| 2.1 Tinjauan Umum Tentang Tanah | 12 |
| 2.1.1 Pengertian Tanah..... | 12 |
| 2.1.2 Hak Atas Tanah..... | 13 |
| 2.1.3 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah | 13 |
| 2.1.4 Pengertian Pengadaan Tanah | 16 |
| 2.1.5 Tujuan Pengadaan Tanah | 19 |
| 2.1.6 Asas-Asas Pengadaan Tanah..... | 21 |
| 2.2 Konsep Kepentingan Umum..... | 24 |
| 2.2.1 Pengertian Kepentingan Umum | 24 |
| 2.2.2 Peraturan Perundang-Undangan yang Terkait dengan Kepentingan Umum | 29 |
| 2.3 Kewenangan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum..... | 34 |
| 2.4 Konsep Ganti Rugi..... | 39 |

| | |
|---|-----------|
| BAB III HASIL PENELITIAN | 42 |
| 3.1 Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3452 K/Pdt/2017..... | 42 |
| 3.1.1 Kasus Posisi | 42 |
| 3.1.2 Duduk Perkara..... | 42 |
| 3.1.3 Tenggang Waktu Permohonan Keberatan Dari Termohon Kasasi I Dahulu Pemohon Keberatan Di Pengadilan Negeri Bekasi | 46 |
| 3.1.4 Kepentingan Pemohon Keberatan Yang Dirugikan | 47 |
| 3.1.5 Alasan-Alasan Permohonan Keberatan Dari Termohon Keberatan Kasasi I Dahulu Pemohon Keberatan Di Pengadilan Negeri Bekasi | 47 |
| 3.1.6 Tuntutan Permohonan Keberatan Dari Termohon Keberatan Dari Termohon Kasasi I Dahulu Pemohon Keberatan Di Pengadilan Negeri Bekasi | 47 |
| 3.1.6.1 Eksepsi Dan Rekonpensi Dari Termohon Keberatan | 48 |
| 3.1.6.2 Putusan Pengadilan Negeri Bekasi..... | 51 |
| 3.1.7 Upaya Hukum Yang Dilakukan Oleh Termohon Keberatan..... | 51 |
| 3.1.8 Pertimbangan Mahkamah Agung | 66 |
| 3.2 Upaya Penyelesaian Mengenai Sengketa Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012..... | 68 |
| 3.3 Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Menetapkan Putusan Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum..... | 70 |

| | |
|---|------------|
| BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN..... | 72 |
| 4.1 Upaya Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum | 72 |
| 4.2 Putusan Mahkamah Agung Nomor 3452.K/Pdt/2017 Yang Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 467/Pdt.G/2017/PN.Bks Belum Memenuhi Rasa Keadilan..... | 92 |
| BAB V PENUTUP..... | 104 |
| 5.1 Kesimpulan | 104 |
| 5.2 Saran-Saran | 107 |
| DAFTAR PUSTAKA | |
| LAMPIRAN-LAMPIRAN | |
| DAFTAR RIWAYAT HIDUP PENULIS | |



MOTTO

**“JANGAN LIHAT MASA LAMPAU DENGAN
PENYESALAN**

**JANGAN PULA MELIHAT MASA DEPAN DENGAN
KETAKUTAN**

**TAPI LIHATLAH DISEKITAR ANDA PENUH DENGAN
HARAPAN”**



DAFTAR SINGKATAN (ATAU YANG LAINNYA)

| Lambang/Singkatan | Arti dan Keterangan |
|--------------------------|--------------------------------|
| UUD | Undang-Undang Dasar |
| BPN | Badan Pertanahan Nasional |
| SHGB | Sertipikat Hak Guna Bangunan |
| UUPA | Undang-Undang Pokok Agraria |
| PPT | Panitia Pengadaan Tanah |
| KJPP | Kantor Jasa Penilai Publik |
| UU | Undang-Undang |
| PN | Pengadilan Negeri |
| PMDN | Peraturan Menteri Dalam Negeri |
| KEPPRES | Keputusan Presiden |
| HMN | Hak Menguasai Negara |
| PERMA | Peraturan Mahkamah Agung |

DAFTAR LAMPIRAN

- 1. LEMBAR KONSULTASI PEMBIMBING I DAN II**
- 2. PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3452 K/PDT/2017**

