

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK TANAH  
DALAM PERKARA PEMBEBASAN TANAH  
TANPA ADANYA GANTI KERUGIAN  
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR  
1092 K/Pdt/2016)**

**SKRIPSI**

**Oleh :**

**OMAN DONI SUHERMAN  
201410115158**



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

## LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Dalam  
Perkara Pembebasan Tanah Tanpa adanya  
Ganti Kerugian (Studi Kasus Putusan Mahkamah  
Agung Nomor 1092 K/Pdt/2016)

Nama Mahasiswa : Oman Doni Suherman

Nomor Pokok Mahasiswa : 201410115158

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum



*Harinanto Sugiono*

Harinanto Sugiono, S.H., M.H.  
NIP. 1401175

*Yulianto Syahyu*

Yulianto Syahyu, S.H., M.H.  
NIP. 011606053

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

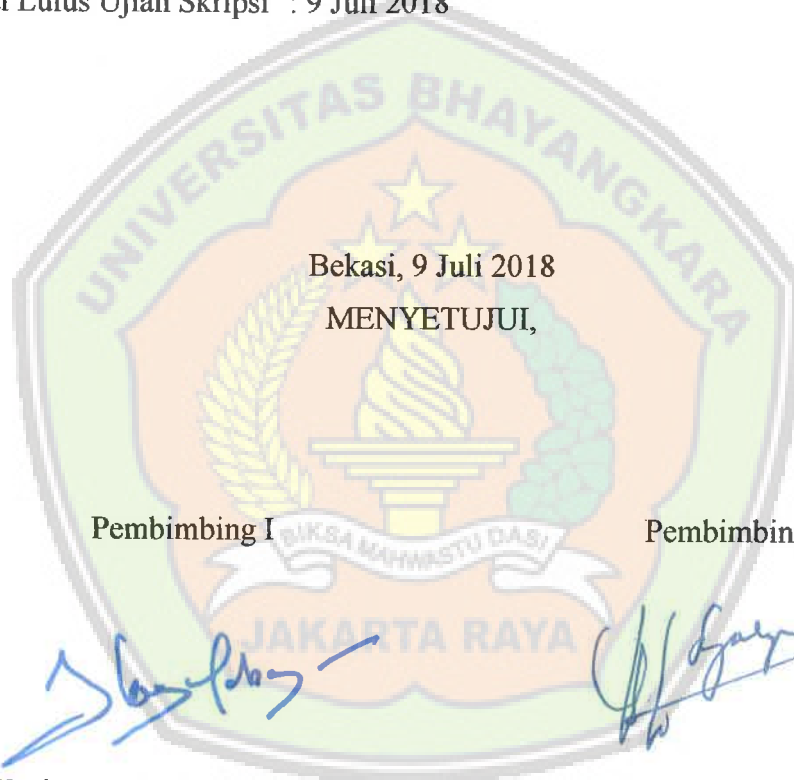
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Dalam  
Perkara Pembebasan Tanah Tanpa adanya  
Ganti Kerugian (Studi Kasus Putusan Mahkamah  
Agung Nomor 1092 K/Pdt/2016)

Nama Mahasiswa : Oman Doni Suherman

Nomor Pokok Mahasiswa : 201410115158

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 9 Juli 2018



Pembimbing I

Pembimbing II

Harinanto Sugiono, S.H., M.H.

NIP. 1401175

Yulianto Syahyu, S.H., M.H.

NIP.011606053

## LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Dalam  
Perkara Pembebasan Tanah Tanpa adanya  
Ganti Kerugian (Studi Kasus Putusan Mahkamah  
Agung Nomor 1092 K/Pdt/2016)

Nama Mahasiswa : Oman Doni Suherman

Nomor Pokok Mahasiswa : 201410115158

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 9 Juli 2018

Bekasi, 9 Juli 2018

MENGESAHKAN,

Ketua Tim Penguji : Sri Wahyuni, S.H., M.H.  
NIP. 1504117

Penguji I : Harinanto Sugiono, S.H., M.H.  
NIP. 1401175

Penguji II : Esther Masri, S.H., M.Kn  
NIP. 011408033

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi  
Ilmu Hukum

Dekan  
Fakultas Ilmu Hukum



Elfirda Ade Putri, S.H., M.H.  
NIP. 11512043



Dr. H. Erwin Owan Hermansyah, S.H., M.H.  
NIP. 1804338

## LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

Skripsi yang berjudul :

Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Dalam Perkara Pembebasan Tanah Tanpa Adanya Ganti Kerugian (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1092 K/Pdt/2016).

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 dikemudian 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 mempublikasikan melalui internet selama publikasi tersebut melalui portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Bekasi, 9 Juli 2018

Yang membuat pernyataan,



**Oman Doni Suherman**

201410115158

## LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Oman Doni Suherman  
NPM : 201410115158  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Jenis karya : Skripsi

Demi mengembangkan 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 PEMILIK TANAH DALAM PERKARA PEMBEBASAN TANAH TANPA ADANYA GANTI KERUGIAN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1092 K/Pdt/2016).

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan) dengan hak bebas royalti non-ekklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mangalihmedia/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pankalan data (*data Base*), mendistribusikannya dan menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu untuk meminta izin 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 tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tidak ada paksaan dari siapapun dan dibuat dalam keadaan sehat badan jasmani maupun rohani serta dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum yang berlaku.

Dibuat di : Bekasi  
Pada Tanggal : 9 Juli 2018  
Yang menyatakan,



Oman Doni Suherman



## ABSTRAK

**Oman Doni Suherman, 201410115158, Skripsi.** *Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Dalam Perkara Pembebasan Tanah Tanpa Adanya Ganti Kerugian (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1092 K/Pdt/2016).*

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Sertifikat Tanah

Penelitian ini dilakukan bertujuan untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum pemilik tanah yang mempunyai sertipikat hak milik tanah dan mengenai hakim dalam memutus perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 1092 K/PDT/2016, Dalam perkara putusan tersebut terdapat permasalahan dalam hal pembebasan tanah tanpa adanya ganti kerugian. Berdasarkan hasil penemuan penulis ditemukan indikasi adanya perbuatan melawan hukum dalam pembebasan tanah, dengan dikeluarkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1221, tanggal 12 November 1998, Surat Ukur Nomor 274/Padurenan/1998, tanggal 12 Oktober 1998, membuat PT. Bina Nusantara Raya terbukti tidak benar dalam melakukan pembebasan lahan atas objek sengketa, karena Ng Ling-Ling selaku pemilik lahan yang sah mampu membuktikan adanya tanah yang belum dibebaskan tetapi dimasukkan ke dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut. Untuk meneliti hal tersebut di atas penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif dan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan dengan mengacu kepada aturan hukum yang berlaku. Jaminan dan kepastian hukum serta perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang terkena program pembebasan tanah, baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta harus mendapatkan jaminan kepastian hukum, serta perlindungan hukum dalam bentuk ganti rugi atas pembebasan tanah. NG Ling-Ling memiliki bukti kepemilikan tanah yang otentik berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 7129/Pedurenan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7131/Pedurenan, dan atas pembebasan lahan yang dilakukan oleh pihak PT Bina Nusantara Raya terhadap objek yang di atasnya meliputi tanah milik NG Ling-Ling, sudah sepatutnya, pihak NG Ling-Ling juga menerima ganti rugi pembebasan hak atas tanah tersebut. Majelis hakim Mahkamah Agung dalam memutus perkara Nomor 1092 K/PDT/2016 belum memenuhi unsur kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan, oleh karena itu penulis menyarankan kepada pembuat Undang-Undang agar lebih terperinci dalam membuat sebuah aturan hukum. Selain itu penulis juga menghimbau kepada seluruh aparat penegak hukum untuk menjalankan tugasnya dengan baik sesuai dengan sumpah jabatannya.

Pembimbing

Harinanto Sugiono, S.H., M.H.

Yulianto Syahyu, S.H., M.H.

## ABSTRACT

**Oman Doni Suherman, 201410115158, Minithesis.** *The Protection of the Law the owner of the land in the case of land acquisition in the absence of change a loss (Case Study Of Supreme Court Ruling Number 1092 K/Pdt/2016).*

*Keyword :The Protection of the Law, certificate of land*

*This research aims to know legal protection the owner of the land that has certificate of property rights of land and about the judge in deciding the case Supreme Court Ruling Number 1092 K/Pdt/2016, in the case of the verdict there are problems in terms of land acquisition in the absence of change a loss. Based on the results of the discovery of the author found indication of the presence of against the law in the land acquisition, the issuance of certificate right use building number 1221, date 12 november 1998, letter measure number 274/Padurenan/1998, date 12 Oktober 1998, make PT. Bina Nusantara Raya proven not true in the conduct of land acquisition the above object of the dispute, because Ng Ling-Ling as the owner of the land is legitimate able to prove the presence of soil that has not been released but put into the certificate right use building about. To examine the above the author uses the method normative law research and using the method of approach regulations with reference to the head of the region the rule of law applicable. Guarantees and legal certainty as well as the protection of the law against the owner of the land affected by program land acquisition, better for the public interest or for the benefit of private should get a guarantee of legal certainty, as well as legal protection in the form of compensation for land acquisition. NG Ling-Ling have proof of ownership of the land that is authentic the form of certificate of property rights number 7129/Pedurenan and certificate of property rights number 7131/Pedurenan, and over the land acquisition conducted by the PT Bina Nusantara of the object thereon includes land belonging to the NG Ling-Ling, it is fitting side NG Ling-Ling receive compensation the liberation of the land rights the judges of the supreme court in deciding the case number 1092 K/PDT/2016 not meet the elements of legal certainty, expediency and justice, Therefore the authors suggest to the law reserved to be more detailed in making a legal rules. In addition to the authors also explain to all the law enforcement to carry out their duties with good in accordance with the oath of his post.*

*Advisor*

*Harinanto Sugiono, S.H., M.H.*

*Yulianto Syahyu, S.H., M.H.*



## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Segala puji bagi Allah *Subhaanahu Wa ta'ala*, Rabb semesta alam. Alhamdulillah penulisan Skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Dalam Perkara Pembebasan Tanah Tanpa Adanya Ganti Kerugian (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1092 K/Pdt/2016), dapat penulis selesaikan sebagai salah satu syarat dalam meraih gelar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

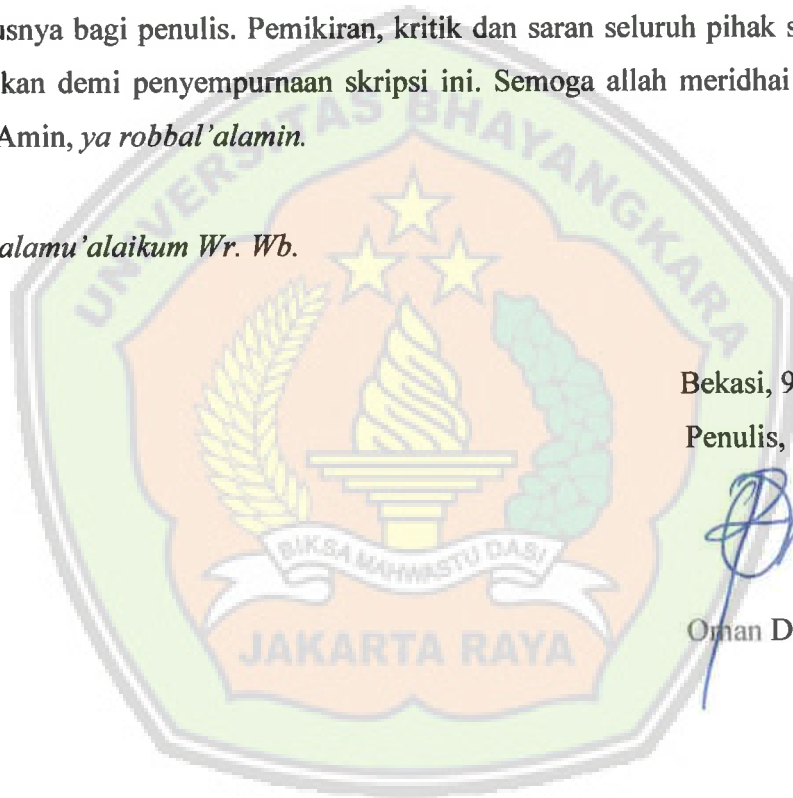
Penulisan Skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Irjen Polisi (Purn) Drs. H. Bambang Karsono, S.H., M.M., 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.
3. Bapak Harinanto Sugiono, S.H., M.H. selaku pembimbing I yang telah memberikan dan mengorbankan waktu dalam memberikan pemikiran dan bimbingan kepada penulis, hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak Yulianto Syahyu, S.H., M.H. selaku Dosen pembimbing II yang banyak memberikan bimbingan kepada penulis terutama terkait dengan teknis penulisan skripsi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik sesuai kaidah-kaidah penulisan skripsi yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
5. Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan seluruh sivitas akademika yang tidak mungkin saya sebutkan satu persatu yang telah berperan penting terhadap proses pembelajaran saya di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

6. Teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya angkatan 2014 yang ikut pula memberikan pencerahan pemikiran dan masukan mengenai skripsi ini kepada penulis.
7. Orang Tua, Isteri tercinta Fitria dan anak-anakku (Kaka Afis, Kaka Gian dan Dede Leya) yang telah memberikan do'a dan dukungan serta kesabaran atas segala kegiatan yang berhubungan dengan penyelesaian studi dan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini masih jauh dari harapan dan kesempurnaan, Semoga penulisan Skripsi dapat bermanfaat bagi semua pihak, khususnya bagi penulis. Pemikiran, kritik dan saran seluruh pihak sangat penulis harapkan demi penyempurnaan skripsi ini. Semoga Allah meridhai segala upaya kita. Amin, *ya robbal' alamin*.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*



Bekasi, 9 Juli 2018

Penulis,

Oman Doni Suherman

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>COVER</b> .....	i
<b>LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI</b> .....	ii
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI</b> .....	iii
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>LEMBAR PERNYATAAN</b> .....	v
<b>LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMISI</b> .....	vi
<b>ABSTRAK</b> .....	vii
<b>ABSTRACT</b> .....	viii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>MOTTO</b> .....	xiv
<b>DAFTAR SINGKATAN</b> .....	xv
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah .....	5
1.2.1 Identifikasi Masalah .....	5
1.2.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian .....	6
1.4 Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual, dan Kerangka Pemikiran ..	7
1.4.1 Kerangka Teoritis .....	7
1.4.1.1 Perlindungan Hukum ( <i>Grand Theory</i> ) .....	7
	xi

1.4.1.2	Peralihan dan Pelepasan Hak Atas Tanah ( <i>Middle Range Theory</i> ) .....	7
1.4.1.3	Sertipikat Hak Milik ( <i>Applied Theory</i> ) .....	8
1.4.1.4	Sengketa Tanah .....	8
1.4.1.5	Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum .....	8
1.4.2	Kerangka Konsepsional .....	8
1.4.3	Kerangka Pemikiran .....	10
1.5	Metode Penelitian .....	11
1.5.1	Jenis Penelitian .....	11
1.5.2	Sumber dan Jenis data .....	11
1.5.3	Teknik Pengolahan dan Analisis Data .....	12
1.6	Sistematika Penulisan .....	13
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....		15
2.1	Tinjauan Umum Tentang Tanah .....	15
2.1.1	Pengertian Tanah .....	15
2.1.2	Hak Atas Tanah .....	15
2.2	Surat Tanda Bukti Hak.....	23
2.3	Peralihan dan Pelepasan Hak Atas Tanah .....	27
2.4	Sengketa Tanah .....	29
2.5	Pembebasan Tanah .....	30
2.6	Perlindungan Hukum .....	32
<b>BAB III HASIL PENELITIAN</b> .....		36
3.1	Bentuk Perlindungan Hukum Pemilik Tanah yang Terkena Program Pembebasan Tanah Tanpa Adanya Ganti Kerugian berdasarkan Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi	

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum .....	36
3.2 Hasil Analisis Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1092 K/ Pdt/2016 .....	58
<b>BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISA HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>79</b>
4.1 Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah yang Terkena Program Pembebasan Tanah Tanpa Adanya Ganti Kerugian berdasarkan Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum .....	79
4.2 Analisis Terhadap Putusan Majelis Hakim Dalam Perkara Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1092 K/Pdt/2016 .....	89
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>113</b>
5.1 Kesimpulan .....	113
5.2 Saran .....	116
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	
<b>RIWAYAT HIDUP PENULIS</b>	

## MOTTO

**“ PENDIDIKAN BUKAN MERUPAKAN SESUATU YANG  
DITERIMA, MELAINKAN SESUATU YANG DIDAPATKAN ”**

**JIKA SESEORANG BERPERGIAN DENGAN TUJUAN UNTUK  
MENCARI ILMU, MAKA ALLAH SWT AKAN MENJADIKAN  
PERJALANANNYA BAGAIKAN PERJALANAN MENUJU SURGA**

*(Nabi Muhammad S.A.W.)*





## DAFTAR SINGKATAN

SHM	Sertipikat Hak milik
HGU	Hak Guna Usaha
HGB	Hak Guna Bangunan
SHGB	Sertipikat Hak Guna Bangunan
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah
AJB	Akta Jual Beli
UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria
WNI	Warga Negara Indonesia
KUHPer	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	Putusan Mahkamah Agung
Lampiran II	Lembar Konsultasi Pembimbing
Lampiran III	Riwayat Hidup Penulis

