



**GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG**

SKRIPSI

BRAINHART DWITOMO PIRA STRA

1610611103

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"

JAKARTA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

2020



**GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum**

**BRAINHART DWITOMO PIRAstra
1610611103**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"
JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
2020**



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL :

**GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG**

**BRAINHART DWITOMO PIRAstra
1610611103**

Skripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji
Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta

Jakarta, 5 Maret 2020

Mengetahui,

Pembimbing

Dr. Atik Winanti, SH, MH
NIP. 196806081994032001

Kaprogdi

Wardani Rizkianti, SH, MKn
NIP. 198708272018032001



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

PENGESAHAN

Skripsi diajukan oleh :

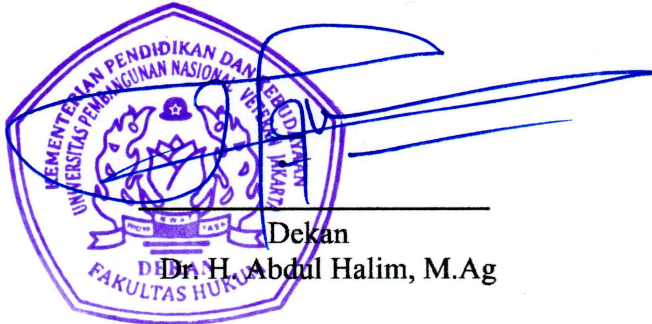
Nama : Brainhart Dwitomo Pirastra
NPM : 1610611103
Program Studi : S1 Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta.

Ketua Penguji
Andriyanto Adhi Nugroho, S.H., M.H.

Penguji I
Wardani Rizkianti, SH,MKn

Penguji II
Dr. Atik Winanti, SH, MH



Dekan
Dr. H. Abdul Halim, M.Ag

Kaprodi
Wardani Rizkianti, SH,MKn

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal Ujian : 11 April 2020

PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi /Tesis/ Disertasi ini adalah benar hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti terjadi plagiarisme dalam penulisan Skripsi ini, maka saya bersedia untuk dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

Nama : Brainhart Dwitomo Pirastra

NPM : 1610611103

Tanggal : 5 Maret 2020

Tanda Tangan :



**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR/SKRIPSI/TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Brainhart Dwitomo Pirastra
NPM : 1610611103
Fakultas : Hukum
Program Studi : S1 Ilmu Hukum
Jenis karya : ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis~~*

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tugas Akhir/Skripsi/Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 5 Maret 2020

Yang menyatakan,



(Brainhart Dwitomo Pirastra)

GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM BERDASARKAN UNDANG- UNDANG

Brainhart Dwitomo Pirastra

Abstrak

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 memakai kata “Layak dan adil” tetapi tidak pernah menjelaskan definisi “Layak dan adil”. Ini membuat pasal yang memakai “Layak dan adil” tidak jelas. Ini adalah masalah hukum karena ketentuan hukum yang tidak jelas tidak bisa mengatur secara efektif dan tidak bisa diikuti dan ditegakkan dengan baik. Untuk mengatasi masalah ini, penelitian ini akan meneliti 2 masalah, yaitu menemukan definisi “Layak dan adil” menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan meneliti bagaimana ganti kerugian pengadaan tanah dapat menjadi layak dan adil. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian ini memakai berbagai macam sumber hukum primer dan sumber hukum sekunder untuk meneliti solusi untuk 2 masalah penelitian ini. Penelitian ini menemukan bahwa agar ganti kerugian dapat menjadi layak dan adil dan memenuhi ketentuan pasal 9 ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang mengharuskan pemberian ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilakukan dengan layak dan adil, ganti kerugian yang diberikan harus memiliki jumlah nilai yang cukup untuk memberi kesejahteraan dan kehidupan yang lebih baik untuk pihak yang dirugikan dan nilai beserta bentuk ganti kerugian tersebut harus dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan ditentukan secara adil (tidak diskriminatif dan sepatutnya) dan baik.

Kata Kunci: Layak dan Adil, Ganti Kerugian, Pengadaan Tanah

REPLACEMENT OF LAND PROCUREMENT DAMAGES FOR PUBLIC INTEREST BASED ON LAW

Brainhart Dwitomo Pirastra

Abstract

Law Number 2 of 2012 uses the word "Proper and fair" but never explains the definition of "Proper and fair". This makes the article which uses "Proper and fair" unclear. This is a legal problem because unclear legal provisions cannot regulate effectively and cannot be followed and enforced properly. To overcome this problem, this research will examine 2 problems, namely to find the definition of "Proper and fair" according to Law Number 2 of 2012 and to research how compensation for land acquisition can become proper and fair. This research is a normative legal research. This study uses a variety of primary and secondary legal sources to examine solutions to these 2 research problems. This study found that in order for compensation to be feasible and fair and meet the provisions of article 9 paragraph 2 of Law Number 2 of 2012 which requires that compensation for land acquisition for public interest be made properly and fairly, the compensation provided must have a sufficient amount of value to provide welfare and a better life for the disadvantaged party and the value and the form of compensation must be made in accordance with the provisions of the applicable law and is determined fairly (non-discriminatory and appropriate) and kindly.

Keywords: Proper and Fair, Compensation, Land Acquisition

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala karunia-Nya sehingga skripsi ini berhasil diselesaikan. Tema yang dipilih dalam penelitian yang dilaksanakan sejak bulan Agustus 2019 ini, dengan judul “Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang”

Terima kasih penulis ucapkan kepada:

1. Ibu Dr. Erna Hernawati, Ak, CPMA, CA, selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
2. Bapak Dr. H. Abdul Halim, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
3. Ibu, Dr. Atik Winanti, SH, MH, selaku pendamping skripsi peneliti dalam penelitian ini.
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, yang telah memberikan ilmu kepada penulis.
5. Orang Tua yang penulis cintai dan hormati, atas doa dan curahan kasih sayangnya.
6. Rekan-rekan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, atas bantuan dan doanya yang tulus.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karenanya penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk penyempurnaannya. Akhir kata penulis mendoakan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan khususnya bagi aktivitas akademika Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

Jakarta, 5 Maret 2020

Brainhart Dwitomo Pirastra

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix-xi
BAB I PENDAHULUAN	1
I.1 Latar Belakang	1
I.2 Perumusan Masalah.....	8
I.3 Ruang Lingkup Penulisan	8
I.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
I.5 Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual	9
I.5.1 Kerangka Teori.....	9
I.5.2 Kerangka Konseptual	11
I.6 Metode Penelitian.....	14
I.6.1 Jenis Penelitian	14
I.6.2 Pendekatan Masalah	14
I.6.3 Sumber Bahan Hukum	15
I.6.4 Teknik Analisis Bahan Hukum	15
I.7 Sistematika Penulisan.....	15

BAB II GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM	17
2.1 Agraria	17
2.2 Hukum Agraria	21
2.3 Tanah	22
2.4 Hukum Pertanahan	24
2.5 Hubungan Antara Manusia dengan Tanah	29
2.6 Hak-Hak Atas Tanah	32
2.7 Konsep Penguasaan Hak Atas Tanah	37
2.8 Hak Atas Tanah Mempunyai Fungsi Sosial	40
2.9 Pencabutan Hak Tanah	48
2.10 Nilai Pasar.....	53
2.11 Pendekatan Penilaian Properti	56
2.12 Pengadaan Tanah.....	60
2.13 Asas dan Tujuan Pengadaan Tanah	62
2.14 Kepentingan Umum.....	65
2.15 Ganti Kerugian	67
2.16 Proses Pengadaan Tanah.....	70
2.16.1 Perencanaan	70
2.16.2 Persiapan.....	71
2.16.3 Pelaksanaan	74
2.16.4 Penyerahan Hasil	76
2.17 Dasar Hukum Menurut Gustav Radbruch	77
2.18 Economic Analysis of Law oleh Richard A. Posner	79
2.19 Layak dan Adil Menurut Kamus Bahasa Indonesia	82

BAB III GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH YANG LAYAK DAN ADIL	83
3.1 “Layak dan Adil” Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012....	83
3.2 Ganti Kerugian Layak dan Adil.....	85
BAB IV “LAYAK DAN ADIL” MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012	90
4.1 Analisis Kasus Putusan Nomor 1941 K/Pdt/2017	90
4.2 “Layak dan Adil” Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.	96
4.3 Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Yang “Layak dan Adil”	101
BAB V PENUTUP	103
5.1 Kesimpulan.....	103
5.2 Saran	104

DAFTAR PUSTAKA
 RIWAYAT HIDUP
 BERITA UJIAN SIDANG TUGAS AKHIR
 LEMBAR CATATAN KOREKSI
 LEMBAR PERBAIKAN UJIAN SKRIPSI
 KARTU MONITORING BIMBINGAN SKRIPSI
 HASIL TURNITIN
 LAMPIRAN