

**GANTI KERUGIAN TERHADAP TANAH YANG BELUM  
BERSERTIFIKAT DALAM PENGADAAN TANAH**

**SKRIPSI**



Oleh :

**RIZAL ISKANDAR SOEWITO**

**NBI : 311301442**

**Fakultas Hukum  
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya  
2017**

**GANTI KERUGIAN TERHADAP TANAH YANG BELUM  
BERSERTIFIKAT DALAM PENGADAAN TANAH**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi**

**Salah Satu Syarat Guna Mencapai Gelar**

**Sarjana Hukum**

**OLEH:**

**RIZAL ISKANDAR SOEWITO**

**NBI : 311301442**

**Dosen Pembimbing:**

**Sumiyati, SH, MM, MH.**

**NPP : 20310850031**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2017**

**GANTI KERUGIAN TERHADAP TANAH YANG BELUM  
BERSERTIFIKAT DALAM PENGADAAN TANAH**

Oleh:

**RIZAL ISKANDAR SOEWITO**

NBI : 311301442

**Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji  
dan Dinyatakan Lulus Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya  
Pada Tanggal 9 Agustus 2017**

**Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No. SK: 079/SK/FH/IX/2017  
Tanggal : 9 Agustus 2017**

**TIM PENGUJI:**

**Ketua : Sumiyati, S.H., MM. MH .....**  
**NPP : 20310850031**

**Sekretaris : Widhi Cahyo Nugroho, SH..M.Hum .....**  
**NPP : 20310870120**

**Anggota : Kristoforus Laga Kleden, SH., MH .....**  
**NPP : 20310900210**

**Mengetahui :  
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya  
Dekan,**

**Dr. Otto Yudianto, S.H., M. Hum.  
NPP : 20310880147**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya ucapkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas segala Rahmat dan KaruniaNya sehingga saya dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “ **Ganti Kerugian Terhadap Tanah yang Belum Bersertifikat Dalam Pengadaan Tanah** “. Penulisan Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh Gelar S-1 dalam Ilmu Hukum Penulis di Universitas 17 Agustus 1945.

Penulis menyadari bahwa keberhasilan dalam menyelesaikan Skripsi ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan dan dorongan berbagai pihak. Oleh karena itu, saya mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Ibu Sumiyati, SH, MM, MH. selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan banyak waktu, tenaga, pikiran, dukungan, saran, kritik, dan motivasi dalam pembuatan skripsi ini.
2. Bapak Dr. Otto Yudianto, SH, M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
3. Bapak Muh. Jufri Ahmad, SH, MH, MM. selaku Dosen Wali.
4. Ibu Prof. DR. Drg. Hj. Ida Aju Brahmasari, dipl, DHE, MPA. selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945.
5. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya .

6. Alexandra Carmelita Aryanti sebagai Tunangan saya yang telah membantu proses pengumpulan bahan, memberikan motivasi, semangat, daya juang, bantuan, dan pikiran dalam penulisan skripsi ini.
7. Teman-teman yang saya cintai Haikal Arsalan, Advent, Adrian, Keryn , Jems Lado, Nunchy, Demetz Ballymula, Artho Lonly, Alfrido Lende, Ignasio, Icha, Silvester, Fadhil, Tolip Adi, Andry Salmon, Aron Kaho, Grace, Yuanita, Mahe, Vecky Djoh, Alfred, Fakhri, Paddy, Cafu, Lovanlis, Ishak, Jery dan teman-teman lain yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah memberikan motivasi dan dukungannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Secara Khusus Kepada Kedua Orang Tua yang telah memberikan motivasi dan dukungan sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi ini tidak lepas dari kesalahan dan kekurangan. Namun Penulis telah berusaha semaksimal mungkin sesuai dengan kemampuan. Oleh karena itu, Penulis meminta maaf jika terdapat hal yang tidak sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh pembaca. Semoga skripsi ini dapat menjadi karya yang bermanfaat.

Surabaya, 27-7-2017

Penulis

**Rizal Iskandar Soewito**

## Abstrak

Pembangunan nasional, pengadaan tanah adalah hal yang tidak dapat dipisahkan. Indonesia juga mengenal konsep pengadaan tanah tersebut. Paska terbitnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, konsep pengadaan tanah sudah menjadi lebih jelas, baik itu dalam tujuan, dan sasaran serta mekanisme pengadaan tanah. Namun, terdapat hal yang masih belum jelas yaitu mengenai ganti kerugian untuk tanah-tanah yang memiliki bukti kepemilikan atau penguasaan yang sah menurut hukum. Ketidakjelasan mengenai apa itu bukti kepemilikan atau penguasaan yang sah menurut hukum menimbulkan berbagai permasalahan soal ganti kerugian terhadap tanah-tanah yang terkena dampak pengadaan tanah terkhusus untuk tanah-tanah yang belum didaftarkan. Seperti halnya, kasus kampung pulo, kalijodo, dan tentang Putusan Nomor 19/Pdt.G/2013/PN.Plw dimana dalam kasus-kasus tersebut pemerintah bersikukuh untuk tidak memberikan ganti kerugian terhadap tanah yang belum didaftarkan karena menganggap tanah-tanah dengan hak belanda bukanlah bukti yang sah menurut hukum. Padahal dalam ketentuan konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dikatakan bahwa tanah-tanah hak belanda lama dikonversikan jadi hak milik, Hak guna usaha, atau hak guna bangunan, dll. Persoalan tersebut menimbulkan permasalahan mengenai sebenarnya apa makna bukti kepemilikan atau penguasaan yang sah menurut hukum serta apakah terhadap tanah yang belum didaftarkan belum bersertifikat bisa mendapatkan ganti kerugian.

Penelitian ini saya akan menganalisa kasus-kasus tersebut melalui pendekatan konsep, pendekatan perundang-undangan, pendekatan perbandingan, dan pendekatan kasus.

**Kata kunci : Bukti kepemilikan atau penguasaan yang sah menurut hukum, pengadaan tanah, dan ganti kerugian.**

## *Abstract*

National development, land acquisition is inseparable. Indonesia is also familiar with the concept of land acquisition. After the issuance of Law of the Republic of Indonesia Number 2 Year 2012 on Land Procurement for Development in the Public Interest, the concept of land acquisition has become more clear, both in the objectives, and targets and mechanisms of land acquisition. However, there is still unclear about the compensation for lands that have legal proof of ownership or control. The lack of clarity on what constitutes legal ownership or possession raises the question of compensation for land affected by the procurement of land especially for unregistered lands. Similarly, the case of kampung pulo, kalijodo, and on Decision Number 19 / Pdt.G / 2013 / PN.Plw where in such cases the government insists to not compensate for the land that has not been registered because it assume the land with the right of Dutch Is not a legal proof. Whereas in the provisions of the Constitution of Law No. 5 Year 1960 on Basic Agrarian Law, it is said that the old land rights land is converted into the right of ownership, the right to use, or the right to use the building, etc. The issue raises the question of what is legitimate proof of ownership or possession of the land and whether the land that has not been registered yet has been certified can be compensated.

This research I will analyze these cases through conceptual approaches, legislation approaches, comparison approaches, and case approaches.

**Keywords: Proof of legal ownership or control, land acquisition, and compensation.**

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1. Latar Belakang .....	1
2. Rumusan Masalah .....	5
3. Tujuan Penelitian.....	5
4. Manfaat Penelitian.....	5
a. Manfaat Teoritis .....	5
b. Manfaat Praktis.....	6
5. Metode Penelitian.....	6
a. Jenis Penelitian .....	6
b. Pendekatan Masalah .....	6
c. Bahan Hukum .....	7
d. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	8
e. Pengelolaan Bahan Hukum .....	8
f. Analisa Bahan Hukum.....	9
6. Pertanggung Jawaban Sistematis Penulisan.....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>11</b>
1. Pengertian Tanah.....	11
2. Prinsip Negara Menguasai Tanah.....	13
3. Hak Atas Tanah .....	15
4. Pendaftaran Tanah.....	17
a. Sistem Pendaftaran Tanah .....	19
b. Dasar Hukum Pendafran Tanah.....	21



c. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah .....	23
d. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah .....	24
5. Sertifikat Tanah .....	31
6. Pencabutan Hak Atas Tanah.....	32
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>	<b>34</b>
1. Makna “Bukti Penguasaan atau Kepemilikan atas Tanah yang Sah menurut Hukum” pada Pasal 41 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.....	34
a. Bukti Penguasaan dan Kepemilikan atas Tanah.....	34
b. Makna dari ‘Bukti Penguasaan dan Kepemilikan yang Sah Menurut Hukum.....	39
2. Ganti Rugi terhadap Tanah yang belum Bersertifikat dalam Pengadaan Tanah.....	44
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>55</b>
1. Kesimpulan.....	55
2. Saran.....	56
<b>Daftar Bacaan .....</b>	<b>57</b>