

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH ATAS GANTI
KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM
(STUDI PUTUSAN NOMOR 499/Pdt.G/2023/Pn Tng)**

SKRIPSI



OLEH :

RENDI DWI FEBRIANSYA
NPM : 1312100297

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH ATAS GANTI
KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM
(STUDI PUTUSAN NOMOR 499/Pdt.G/2023/Pn Tng)**

SKRIPSI



Disusun Oleh :

RENDI DWI FEBRIANSYA

NPM : 1312100297

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

2024

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH ATAS GANTI
KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM
(STUDI PUTUSAN NOMOR 499/Pdt.G/2023/Pn Tng)**

SKRIPSI



Disusun Oleh :

RENDI DWI FEBRIANSYA

NPM : 1312100297

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH ATAS GANTI
KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN
UMUM**

(STUDI PUTUSAN NOMOR 499/Pdt.G/2023/Pn Tng)

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Salah Satu Syarat Guna
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

OLEH :

RENDI DWI FEBRIANSYA

NPM : 1312100297

DOSEN PEMBIMBING



Abraham Ferry Rosando, S.H., M.H.

NPP/NIP : 20310160711

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA

2024

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH ATAS GANTI
KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN
UMUM
(STUDI PUTUSAN NOMOR 499/Pdt.G/2023/Pn Tng)**

OLEH:

RENDI DWI FEBRIANSYA

NPM: 1312100297

**Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji dan Dinyatakan Lulus Skripsi
Fakultas Hukum**

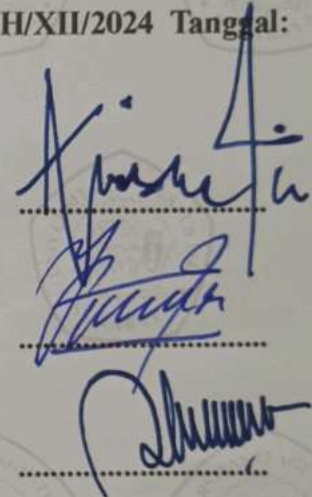
**Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya Pada Tanggal 7 Desember 2024
Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No. SK: 1431/ST/FH/XII/2024 Tanggal:
4 Desember 2024**

TIM PENGUJI

**Ketua : Dr. Krisnadi nasution, S.H., M.H.
NPP: 20310860064**

**Sekretaris : Muh. Jufri Ahmad, S.H., M.M., M.H.
NPP: 196606181991031002**

**Anggota : Abraham Ferry Rosando, S.H., M.H.
NPP: 20310160711**



Mengetahui:

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



Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H.

NPP: 20310860065

HALAMAN HASIL UJI PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rendi Dwi Febriansya

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Iuris
Studia: Jurnal Kajian Hukum adalah:

**Analisis Yuridis Penggunaan NJOP Dalam Penentuan Ganti Rugi Pada Proses
Pengambilalihan Hak Atas Tanah
(Studi Putusan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng)**

Benar bebas dari plagiasi, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka
saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya

Surabaya, 29 November 2024

Yang bertanda tangan di bawah ini

Penulis



Rendi Dwi Febriansya

NPM: 1312100297

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rendi Dwi Febriansya

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya buat dengan judul:

**“ PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH ATAS GANTI
KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN
UMUM**

(STUDI PUTUSAN NOMOR 499/Pdt.G/2023/Pn Tng)”

Adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan “duplikasi” dari karya atau tulisan oranglain. Sepengetahuan saya, di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiasi, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (Sarjana) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Surabaya, 29 November 2024

Yang bertanda tangan di bawah ini

Penulis



Rendi Dwi Febriansya

NPM: 1312100297



UNIVERSITAS
17 AGUSTUS 1945
SURABAYA

BADAN PERPUSTAKAAN
Jl. SEMOLOWARU 45 SURABAYA
TELP. 031 593 1800 (Ext. 311)
e-mail : perpus@untag-sby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rendi Dwi Febriansya

NBI : 1312100297

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, Saya menyetujui untuk memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya *Hak Bebas Royalti Noneklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)*, atas karya saya yang berjudul :

**“ PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH ATAS GANTI
KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN
UMUM
(STUDI PUTUSAN NOMOR 499/Pdt.G/2023/Pn Tng)”**

Dengan *Hak Bebas Royalti Noneklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)*, Badan Perpustakaan 17 Agustus 1945 Surabaya berhak menyimpan, mengalihkan media atau memformat, mengolah dalam bentuk pangkatan data (database), merawat, mempublikasikan karya ilmiah saya selama tetap tercantum nama saya sebagai penulis.

Dibuat di : Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Pada Tanggal : 29 November 2024



HALAMAN PERSEMBAHAN

Segala puji dan Syukur kepada Allah SWT, atas kemudahan yang diberikan dalam penyusunan skripsi ini. Untuk itu, skripsi ini penulis persembahkan kepada pihak yang senantiasa mendoakan kelancaran dan mendukung penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini.

1. Bapak Supri'ih dan Ibu Supariyem, selaku kedua orang tua penulis. Terima kasih atas cinta dan dukungan dari berbagai aspek yang diberikan kepada penulis. Terima kasih juga atas kasih sayang dan bantuan yang tak pernah lelah diberikan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi ini dengan tepat waktu. Untuk itu, skripsi ini penulis persembahkan kepada dua orang yang paling penulis sayangi ini.
2. Indra Kusuma Ningrum dan Dela Alifiya selaku adik dan saudara penulis. Terima kasih atas dukungan dan bantuannya dalam mendorong penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis haturkan kehadiran Allah SWT karena berkat rahmat dan hidayah-Nya- lah saya dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Atas Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Putusan Nomor 499/Pdt.G/2023/Pn Tng)”

Skripsi ini dibuat untuk memenuhi tugas akhir perkuliahan dan sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Strata 1 di Program Studi Ilmu Hukum di Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. Selain itu, skripsi ini juga dibuat sebagai salah satu wujud implementasi dari ilmu yang didapatkan selama masa perkuliahan di Program Studi Ilmu Hukum di Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa. Karena berkat, rahmat dan karunia serta mukzizat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Atas Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Putusan Nomor 499/Pdt.G/2023/Pn Tng)”.

Dengan selesainya skripsi ini, bukanlah menjadi sebuah akhir, melainkan suatu awal yang baru untuk memulai petualangan hidup yang baru. Penulis menyadari betul bahwa ada orang-orang yang berjasa dibalik selesainya skripsi ini. Tidak ada persembahan terbaik yang dapat penulis berikan selain rasa ucapan terimakasih kepada pihak yang telah banyak membantu penulis. Secara khusus, penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Supi'ih dan Ibu Supariyem kedua orangtua penulis yang selalu memberikan kasih sayang, dukungan, motivasi dan mendoakan penulis tanpa henti;
2. Adik kandung dan saudara penulis Indra dan Via yang selalu memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini;
3. Keluarga besar penulis yang ikut serta mendoakan penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
4. Bapak Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, MM.,CMA.,CPA. Selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya;
5. Bapak Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H., CMC. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya;
6. Ibu Wiwik Afifah, S.Pi., S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya;

7. Bapak Abraham Ferry Rosando., S.H., M.H. selaku dosen pembimbing yang telah membantu penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dan memberikan semangat, arahan serta motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini;
8. Seluruh dosen dan staff pengajar Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan tak ternilai selama penulis menempuh Pendidikan sarjana di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945.
9. Jeje, Indah, Atshil, Ken, Roby, Ricy, Britney, dan seluruh teman-teman yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu yang bersama-sama sejak menjadi mahasiswa baru hingga mampu mendapatkan gelar ini
10. Segenap keluarga besar Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Segala kekurangan dan ketidaksempurnaan skripsi ini, penulis sangat mengharapkan masukan, krtikan, dan saran yang bersifat membangun kearah perbaikan dan penyempurnaan skripsi ini. Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak dan semoga amal baik yang telah diberikan mendapatkan balasan dari Allah SWT. Aamiin.

Surabaya, 29 November 2024

Penulis

Rendi Dwi Febriansya

NPM: 1312100297

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji penggunaan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Zona Nilai Tanah (ZNT) dalam penentuan ganti rugi pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum. NJOP dan ZNT, sebagai indikator administratif dan pasar, seharusnya menjadi acuan utama dalam menilai tanah yang diambil alih. Namun, dalam kasus Putusan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng, KJPP menetapkan nilai ganti rugi sebesar Rp8.720.000/m², jauh di bawah NJOP sebesar Rp14.095.000/m² dan ZNT yang berkisar Rp10.000.000–Rp20.000.000/m². Pengabaian NJOP dan ZNT menimbulkan konflik karena keduanya lebih mendekati nilai pasar aktual tanah yang berada di zona bisnis strategis. Penelitian ini menunjukkan bahwa penggunaan NJOP dan ZNT yang diabaikan dalam proses penilaian mencederai prinsip keadilan dan transparansi, serta memunculkan resistensi dari pemilik tanah. Sebagai rekomendasi, integrasi NJOP, ZNT, dan Nilai Penggantian Wajar (NPW) diperlukan untuk menciptakan sistem penilaian yang lebih inklusif dan akurat. Pendekatan ini diharapkan dapat meminimalkan konflik, meningkatkan kepercayaan masyarakat, dan mendukung pengadaan tanah yang berkeadilan dalam pembangunan infrastruktur nasional.

Kata kunci: NJOP, Zona Nilai Tanah (ZNT), Nilai Penggantian Wajar (NPW), pengadaan tanah, keadilan, ganti rugi.

ABSTRACT

This study examines the use of Land Value Tax (NJOP) and Land Value Zones (ZNT) in determining compensation for land acquisition for public purposes. NJOP and ZNT, as administrative and market indicators, should serve as the primary references for assessing the value of expropriated land. However, in the case of Decision Number 499/Pdt.G/2023/PN Tng, the Public Appraisal Service Office (KJPP) set the compensation value at IDR 8,720,000/m², significantly below the NJOP of IDR 14,095,000/m² and the ZNT range of IDR 10,000,000–IDR 20,000,000/m². The disregard of NJOP and ZNT sparked conflicts as these indicators more accurately reflect the market value of the land, which is strategically located in a business zone. This study reveals that neglecting NJOP and ZNT in the valuation process undermines the principles of justice and transparency, leading to resistance from landowners. As a recommendation, integrating NJOP, ZNT, and Fair Replacement Value (NPW) is essential to establish a more inclusive and accurate valuation system. This approach is expected to minimize conflicts, enhance public trust, and support equitable land acquisition for national infrastructure development.

Keywords: NJOP, Land Value Zones (ZNT), Fair Replacement Value (NPW), land acquisition, justice, compensation.

DAFTAR ISI

HALAMAN HASIL UJI PLAGIASI	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.5 Metode Penelitian	6
1.5.1 Jenis Penelitian.....	6
1.5.2 Pendekatan Masalah.....	6
1.5.3 Jenis Bahan Hukum.....	7
1.5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	7
1.5.5 Teknik Analisa Bahan Hukum.....	8
1.6 Pertanggungjawaban Sistematika	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Tinjauan Pengadaan Tanah	11
2.2 Tinjauan Ganti Kerugian	19
2.3 Tinjauan Perlindungan Hukum	19
2.4 Tinjauan Kepastian Hukum	22
2.5 Tinjauan Keadilan	24
BAB III PEMBAHASAN	29
3.1 Penggunaan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam Penentuan Ganti Rugi pada Proses Pengambilalihan Hak atas Tanah	29
3.1.1 Definisi dan Fungsi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)	29

3.1.2 NJOP dalam Penentuan Nilai Tanah untuk Pengambilalihan Hak atas Tanah	31
3.1.3 Keterbatasan NJOP sebagai Tolok Ukur dalam Penentuan Nilai Tanah ..	32
3.1.4 Penggunaan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Nilai Penggantian Wajar (NPW) dalam Penilaian Tanah	42
3.2 Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah atas Ganti Kerugian dalam Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Umum pada Putusan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng.....	56
3.2.1 Konflik Penentuan Nilai Ganti Rugi Tanah dalam Proyek Jalan Looping Rawa Bokor.....	56
3.2.2 Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	69
BAB IV KESIMPULAN	81
4.1 Kesimpulan	81
4.2 Saran.....	82
DAFTAR PUSTAKA.....	83