

**PENYELESAIAN SENGKETA HAK TANGGUNGAN
TERHADAP HAK ATAS TANAH YANG TERKENA
PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN
UMUM**

SKRIPSI



OLEH:

AUDREY DEVIENA
NPM : 16300043

UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA

FAKULTAS HUKUM

2019

**PENYELESAIAN SENGKETA HAK
TANGGUNGAN TERHADAP HAK ATAS TANAH
YANG TERKENA PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM
SKRIPSI**

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA
MEMPEROLEH GELAR SARJANA DALAM PROGRAM STUDI
ILMU HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**



OLEH:

AUDREY DEVIENA
NPM : 16300043

SURABAYA, 17 OKTOBER 2019

MENGESAHKAN,

DEKAN,

PEMBIMBING,

 
Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum. Dr. Fani Martiawan K.P., S.H., M.H.

**PENYELESAIAN SENGKETA HAK
TANGGUNGAN TERHADAP HAK ATAS TANAH
YANG TERKENA PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM**

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN:

OLEH:

AUDREY DEVIENA
NPM : 16300043

**TELAH DIPERTAHANKAN
DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 12 November 2019
DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN**

SUSUNAN DEWAN PENGUJI,

1. Dr Dwi Tatak Subagiyo, S.H, M.Hum (KETUA) 1. 

2. Shanti Wulandari, S.H, M.Kn (ANGGOTA) 2. 

3. Dr Fani Martiawan K.P.,S.H.,M.H. (ANGGOTA) 3. 

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kami panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat rahmat dan karunia-Nya, sehingga skripsi yang berjudul “Akibat Hukum Atas Pembebasan Lahan Terhadap Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Hak Tanggungan” dapat terselesaikan dengan baik.

Berkenaan dengan penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih untuk segala dorongan, bantuan, motivasi dan semangat, serta inspirasi kepada:

1. Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Prof. H, Sri Harmadji, dr. Sp. THT-KL(K) yang telah memberi saya kesempatan untuk menjadi bagian dari Vivitas Akademika.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Dr. Umi Enggarsasi.,S.H.,M.hum yang telah menyediakan berbagai fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama saya mengikuti perkuliahan.
3. Dr Dwi Tatak Subagiyo, S.H, M.Hum., Selaku dosen wali yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktu dan memberi pengarahan selama perkuliahan ini.
4. Dr Fani Martiawan K.P.,S.H.,M.H. selaku dosen pembimbing yang dengan penuh kesabaran dan ketelatenan telah meluangkan banyak waktu dan pikiran dalam memberikan pengarahan selama mengerjakan skripsi ini.
5. Papa Oenit ingmadia, Mama Hetty Asiana K, serta kakak perempuan saya Gabrillia Anindita yang senantiasa memberikan dorongan moral maupun materiil dan doa yang tidak pernah berhenti.
6. Teman-teman Gibah Dea, Debby, Inka, Mecha, Reza adhelia, Safira aulia, Siwi dan Sobat Sambat Adam, Anita, Ibnu, Fella, Shofi, Via, siwi yang juga selalu memberi semangat dan dorongan selama masa pengerjaan skripsi ini.
7. Sahabat-Sahabat saya, Yosi dan Naomi yang tidak pernah berhenti menyemangati saya dan selalu menghibur.
8. Teman-teman 1 Pembimbing Safira, Debby, Faiz yang selalu membantu satu sama lain, saling menyemangati satu sama lain dari awal bimbingan sampai terbentuknya skripsi ini

9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama penulis mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
10. Kepala Tata Usaha beserta jajarannya di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya atas pelayanan selama mengikuti perkuliahan.

Semoga karya kecil ini dapat bermanfaat bagi lingkungan kampus dan terkhusus bagi penulis pribadi.

Hormat Kami,

PENULIS

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Audrey Deviena
NPM : 16300043
Alamat : Taman Tiara Regency Block B no 4 Sidoarjo
No. Telp (HP) : 0811522227

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "**Penyelesaian Sengketa Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Yang Terkena Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**" adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya dalam skripsi tersebut ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagiarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi dilingkungan perguruan tinggi.

Surabaya, 17 Oktober 2019

Yang menyatakan,



AUDREY DEVIENA

ABSTRAK

Seiring dengan penambahan jumlah penduduk, kebutuhan tanah untuk keperluan rumah tempat tinggal dan keperluan pembangunan semakin meningkat, sedangkan luas tanah adalah relatif tetap. Hal-hal tersebut sering mengakibatkan terjadinya sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Maka perlu ditelaah bagaimana karakteristik mengenai pembebasan lahan untuk kepentingan umum dan pemberian ganti rugi serta apabila terjadi sengketa bagaimana penyelesaian sengketa hak tanggungan yang dilakukan yang mana objek jaminannya terkena imbas pembebasan lahan oleh pemerintah.

Metode yang digunakan dalam skripsi ini menggunakan metode penelitian Normatif yang merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur yang berkaitan dengan materi yang di bahas.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan pertama: Pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum khusus yang kaitannya mengambil alih lahan masyarakat yang mana pelaksanaannya dilakukan sesuai ketentuan UU No 2 Tahun 2012 agar terciptanya keadilan dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Kedua: dalam Pasal 11 angka (2) Huruf H UUHT, terdapat adalah janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima kreditor untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh debitor atau dicabut haknya untuk kepentingan umum. Melalui peraturan ini dapat terlihat yang diutamakan yaitu kepentingan umum. Manakala janji tersebut ternyata tidak dicantumkan, perlu diingat bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan lahir atas amanah dari Undang-Undang Pokok Agraria yang mendasar pada hukum adat.

Kata Kunci: Hak tanah, Hak Tanggungan, Kepentingan Umum

ABSTRACT

Along with population growth, the need for land for residential needs and development needs has increased, while the area of land is relatively fixed. These things often result in disputes, conflicts and land cases. Then it is necessary to examine how the characteristics of land acquisition in the public interest and the provision of compensation as well as in the event of a dispute how the settlement of mortgage rights disputes are carried out where the collateral object is affected by land acquisition by the government.

The method used in this thesis uses the Normative research method which is a library research, namely research on legislation and literature relating to the material discussed.

Based on the results of the study, it can be concluded first: At the time of the implementation of land acquisition for special public interests in relation to taking over community land, the implementation was carried out according to the provisions of Law No. 2 of 2012 in order to create justice and legal protection for the holder of land rights. Second: in Article 11 number (2) Letter U UUHT, there is a promise that the Underwriting Right Holder will obtain all or part of the compensation received by the creditor for repayment of his receivables if the Underwriting Right object is waived by the debtor or revoked his right in the public interest. Through this regulation, it can be seen that the priority is the public interest. When the promise is apparently not included, it is necessary to remember that the Mortgage Law was born on the mandate of the Basic Agrarian Law which is based on customary law.

Keywords: Land rights, mortgage rights, public interests

DAFTAR ISI

	halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang dan Rumusan Masalah	1
B. Tujuan Penelitian	8
C. Manfaat Penelitian	8
D. Tinjauan Pustaka	9
E. Metode Penelitian	11
F. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan	13

**BAB II KARAKTERISTIK PEMBEBASAN LAHAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM
DAN PEMBERIAN GANTI RUGI NYA OLEH PEMERINTAH**

- A. Makna Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum
Menurut UU No 2 Tahun 2012 15
- B. Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Pembebasan Tanah Oleh Pemerintah Guna
Kepentingan Umum 34

**BAB III PENYELESAIAN SENGKETA HAK TANGGUNGAN YANG MANA OGJEK
JAMINANNYATERKENA IMBAS PEMBEBASAN LAHAN OLEH
PEMERINTAH**

- A. Hak Tanggungan Sebagai Hak Kebendaan..... 41
- B. Fungsi Pendaftaran Jaminan Hak Tanggungan 49
- C. Kekuatan Mengikat Hak Kebendaan Saat berbenturan dengan Kepentingan
Umum 52

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan 56
- B. Saran 57