

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM
(STUDI DI KABUPATEN KUNINGAN)**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat
dalam menempuh ujian Sarjana Hukum

Oleh:

Alifha Zilvany Masicawaty
NIM. 20201410037



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KUNINGAN
2024**

LEMBAR PENGESAHAN
**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH**
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM
(STUDI DI KABUPATEN KUNINGAN)

Disusun oleh:

Alifha Zilvany Masicawaty
20201410037

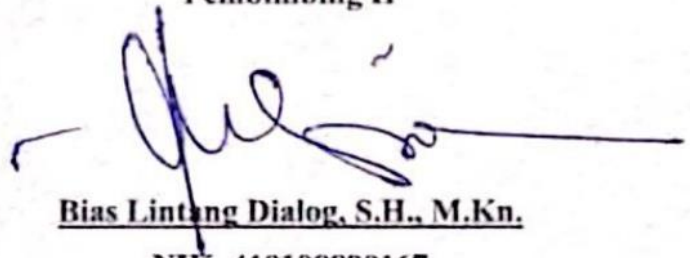
Telah dipertahankan dalam Sidang Skripsi
Pada Tanggal 21 Juni 2024

Pembimbing I



Dr. Haris Budiman, S.H., M.H.
NIK. 41038021125

Pembimbing II



Bias Lintang Dialog, S.H., M.Kn.
NIK. 410108890167

Skripsi ini diajukan Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
gelar Sarjana Hukum

Mengetahui,
Ketua Program Studi



Dikha Anugrah, S.H., M.H.
NIK. 410109850243

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

(STUDI DI KABUPATEN KUNINGAN)

Disusun oleh :

Alifha Zilvany Masicawaty
20201410037

Telah dipertahankan dalam sidang Skripsi

Pada tanggal 21 Juni 2024

Penguji I : Dr. H. Ujang Syafrudin, S.H.,M.Ag.
NIK. 2009095701

Penguji II : Erga Yuhandra, S.H.,M.H.
NIK. 410107880157

Penguji III : Anthon Fathanudien, S.H.,M.H.
NIK. 41010879147

Dekan



Prof. Dr. Suwari Akhmadhian, S.H.,M.H.
NIK. 410108010142

Mengetahui,
Ketua Program Studi



Dikha Anugrah, S.H.,M.H.
NIK. 410109850243

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Alifha Zilvany Masicawaty
NIM : 20201410037
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Universitas : Universitas Kuningan

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul **Pelaksanaan Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi di Kabupaten Kuningan)** yang saya buat adalah :

1. Karya tulis saya ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Kuningan maupun perguruan tinggi lain;
2. Karya tulis saya adalah murni gagasan, rumusan dan hasil penelitian penulis dengan arahan dosen pembimbing;
3. Didalam karya tulis ini tidak terdapat karya-karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang atau dicantumkan dalam daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya dibuat dengan sebenarnya, apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah saya peroleh karena karya tulis ini serta sanksi lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku di perguruan tinggi ini (Universitas Kuningan).

Kuningan, Juni 2024
Pembuat Pernyataan,



Alifha Zilvany Masicawaty

Abstrak

Pelaksanaan Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Di Kabupaten Kuningan), Oleh Alifha Zilvany Masicawaty, NIM. 20201410037, Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kuningan, Kuningan 2024.

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Namun sebagian pengadaan tanah yang dilaksanakan di Kabupaten Kuningan masih terjadi kendala dikarenakan belum terjadinya kesepakatan antara warga pemilik tanah yang belum mendapatkan ganti rugi dengan pemerintah atau ketidaksesuaian harga ganti rugi yang dirasakan oleh masyarakat yang terkena pembebasan tanah dan kurang optimalnya kinerja panitia pengadaan tanah khususnya dalam proses penyuluhan dilapangan terhadap warga yang belum mendapatkan ganti kerugian. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pengaturan yang berlaku tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut peraturan perundang-undangan serta untuk mengetahui prosedur dan mekanisme pengadaan tanah untuk Pembangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum. Penelitian ini menggunakan tipe Penelitian yuridis empiris yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung dilapangan kemudian akan dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori hukum yang ada, Teknik pengumpulan data primer dan sekunder serta alat pengumpulan data dengan studi lapangan dengan cara observasi dan wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Pasal 13, Pasal 15 dan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang meliputi beberapa tahapan yaitu; perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil serta penerapan prosedur pengadaan tanah di Kabupaten Kuningan untuk Jalan Lingkar Timur telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Simpulan dalam penelitian ini bahwa pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam perundang-undangan serta prosedur dan mekanisme dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan. Saran agar pelaksanaan pengadaan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan maka harus adanya pemahaman mendalam, kepatuhan hukum, keterlibatan berbagai pihak terkait, edukasi penjelasan kepada masyarakat, memiliki alternatif Solusi, penanganan konflik serta evaluasi dan pembelajaran setelah proses pengadaan tanah selesai guna meningkatkan efektivitas dan efisiensi proses pengadaan tanah di masa mendatang.

Kata Kunci: Pelaksanaan Pengadaan Tanah, Pembangunan, Kepentingan Umum

Abstract

The Implementation of Land Acquisition Based on Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest (Study in Kuningan Regency), by Alifha Zilvany Masicawaty, NIM. 20201410037, Legal Study Program, Faculty of Law, Universitas Kuningan, Kuningan 2024.

Land procurement is the activity of providing land by providing adequate and fair compensation to the entitled parties. However, some land acquisitions carried out in Kuningan Regency still experience problems due to the lack of agreement between land owners who have not received compensation and the government or the incompatibility of compensation prices felt by the people affected by land acquisition and the less than optimal performance of the land acquisition committee, especially in the process counseling in the field for residents who have not received compensation. The aims of this research are to find out the applicable regulations regarding land procurement for public purposes based on statutory regulations and to find out the procedures and mechanisms for land acquisition for development based on Law Number 2 of 2012 concerning land acquisition for development for public purposes. This research uses the Empirical Juridical Research type, namely research carried out directly in the field which will then be connected to applicable regulations and existing legal theories, primary and secondary data collection techniques as well as data collection tools using field studies by means of observation and interviews. The results of the research show that the Implementation of Land Acquisition for Public Interest is Based on Article 13, Article 15 and Article 17 of Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest which includes several stages, namely; planning, preparation, implementation and delivery of results as well as implementation of land acquisition procedures in Kuningan Regency for the East Ring Road are in accordance with statutory regulations. The conclusion of this research is that the regulation of land acquisition for the public interest is regulated in statutory regulations and the procedures and mechanisms for implementing land acquisition for the public interest are in accordance with the provisions contained in the statutory regulations. Suggestions so that the implementation of land acquisition is in accordance with statutory regulations, there should be in-depth understanding, legal compliance, involvement of various related parties, educational explanations to the community, having alternative solutions, handling conflicts as well as evaluation and learning after the land acquisition process is completed in order to increase effectiveness and efficiency future land acquisition process.

Keywords: Implementation of Land Acquisition, Development, Public Interest

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji Syukur atas kehadiran Allah SWT atas limpahan Rahmat dan karunia-Nya. Sehingga penulis dapat mengerjakan Skripsi yang berjudul “PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM (STUDI DI KABUPATEN KUNINGAN)” yang merupakan syarat dalam rangka menyelesaikan studi untuk menempuh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Kuningan.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, hal itu disadari karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki oleh penulis. Sangat besar harapan penulis, semoga Skripsi ini mempunyai nilai kemanfaatan untuk penulis khususnya, dan bagi pihak lain pada umumnya. Dalam penyusunan ini, penulis mendapat Pelajaran, dukungan, motivasi, bantuan berupa bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak mulai dari pelaksanaan hingga penyusunan Skripsi ini.

Pada kesempatan kali ini, penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada orang-orang yang penulis hormati dan cintai yang membantu secara langsung maupun tidak langsung selama pembuatan laporan Skripsi ini.

Ucapan terimakasih ini penulis sampaikan terutama kepada orang yang penulis sangat hormati, yaitu **Bapak Dr. Haris Budiman, S.H., M.H.** Pembimbing I, dan **Bapak Bias Lintang Dialog, S.H., M.Kn.** Pembimbing II yang telah membimbing penulis, meluangkan waktunya, memberikan arahan, dan masukan sangat bermanfaat dan sangat berguna bagi penulis dalam mengerjakan Skripsi ini. Dalam kesempatan baik ini, penulis juga mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Dikdik Harjadi, S.E., M.Si. Rektor Universitas Kuningan
2. Bapak Prof. Dr. Suwari Akhmaddhian, S.H., M.H. Dekan Fakultas Hukum Universitas Kuningan
3. Bapak Erga Yuhandra, S.H., M.H. Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Kuningan
4. Bapak Bias Lintang Dialog, S.H., M.Kn. Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Kuningan
5. Ibu Dikha Anugrah, S.H., M.H. Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kuningan
6. Seluruh Dosen dan Staff Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Kuningan yang telah memberikan masukan dan didikan serta memberikan bantuan dalam penyusunan administrasi akademik ini.
7. Orang tua saya yang sangat saya sayangi, Ibu Wati Siti Krisniawaty dan Ayah Maskar dan Kakek Nenek tercinta, Bapak Uci dan Nenek Mamah, lalu Uncle Surya, Kakak Iril, seluruh Keluarga Besar MM dan juga Keluarga Besar Abah Marju yang selalu memberikan semangat, perhatian, kasih sayang, dan dukungan yang sangat besar dalam hal materil maupun moril dalam menyelesaikan dan mengerjakan Skripsi ini.
8. Kakak saya satu-satunya tercinta dan sangat saya sayangi, Giardi Maulana (obim), yang membuat saya harus terus berjuang untuk menyelesaikan perkuliahan ini karena saya harapan terakhir ayah dan ibu, dan juga yang selalu memberikan kasih sayang, menghibur penat saya dengan celetukan dan tingkah lakunya juga selalu mendukung saya secara materil tentunya dan juga secara moril dalam menyelesaikan dan mengerjakan Skripsi ini.
9. Keluarga kedua saya yang saya sayangi, Mamah Entin, Teteh usi, bebeb, ibu, aa dede, dan juga adik kecil saya neng Tria Lestari yang sangat saya cintai dan sayangi, yang selalu menjadi tempat bercerita, pendengar yang baik selalu memberikan kasih sayang, semangat, dan masukan dalam menyelesaikan dan mengerjakan Skripsi ini.

10. Sahabat-sahabat saya dari SMP PPA Crew, Herdin Agustian, Danis Septyan, Rocky Aprila, yang memberikan semangat dan juga dukungan dalam mengerjakan dan menyelesaikan Skripsi ini.
11. Sahabat Sahabat saya di kampus, terutama Suci Rahmatwati yang selalu menemani saya dalam mengerjakan laporan, melaksanakan penelitian, memberikan saran, tempat bertukar pikiran, mendorong saya untuk tidak bermalas malasan, dan teman berantem dalam segala hal, dan juga sahabat saya neng Shefiyana Nur Pajar dan juga Holillah Romdhona, yang selalu mengingatkan saya untuk berkata dan berlaku baik, memperbaiki dan memberi saran dalam mengerjakan laporan Skripsi ini.
12. Seluruh angkatan 2020 Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kuningan, terimakasih telah berjuang, semangat, dan memberikan motivasi untuk segera menyelesaikan laporan ini.
13. Dan seluruh pihak yang telah turut serta dalam menyelesaikan dan mengerjakan laporan ini, yang mungkin penulis tidak dapat menyebutkannya satu persatu.

Kuningan, 2024

Alifha Zilvany Masicawaty

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

SURAT PERNYATAAN

ABSTRAK i

ABSTRACT..... ii

KATA PENGANTAR..... iii

DAFTAR ISI..... vi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian..... 1

B. Rumusan Masalah.....6

C. Tujuan Penelitian 6

D. Kegunaan Penelitian 6

E. Kerangka Teori7

1. Landasan Teori7

2. Landasan Konseptual.....10

F. Sistematika Penulisan 13

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Hukum Pertanahan.....15

1. Pengertian Hukum 15

2. Tujuan Hukum..... 17

3. Fungsi Hukum 19

4. Pengertian Hukum Pertanahan20

B. Pengadaan Tanah21

1. Pengertian Pengadaan Tanah..... 21

2. Asas-Asas Pengadaan Tanah24

C. Pengertian Pembangunan dan Kepentingan Umum24

1. Pengertian Pembangunan24

2. Peran Pembangunan Dalam Sebuah Negara.....28

3. Kepentingan Umum.....29

BAB III METODE PENELITIAN

A. Spesifikasi Penelitian33

B. Metode Pendekatan	33
C. Tahap Penelitian	33
D. Teknik Pengumpulan Data	34
E. Alat Pengumpul Data	36
F. Analisis Data	36
G. Lokasi Penelitian	36
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	
A. Pengaturan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Menurut Peraturan Perundang-Undangan	37
B. Prosedur dan Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Lahan Parkir Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	51
BAB V PENUTUP	
A. Simpulan	77
B. Saran.....	78
DAFTAR PUSTAKA	81
LAMPIRAN.....	85