

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM: STUDI PEMBANGUNAN
BENDUNGAN KUNINGAN**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat
dalam menempuh ujian Sarjana Hukum

Oleh :

RANGGA DWICKY AVRILIEZA

NIM. 20211410039



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KUNINGAN
2025**

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING

IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM: STUDI PEMBANGUNAN BENDUNGAN
KUNINGAN

Disusun Oleh:

Rangga Dwicki Avrilieza

20211410039

Telah dipertahankan dalam Sidang Skripsi

Pada tanggal 27 Mei 2025

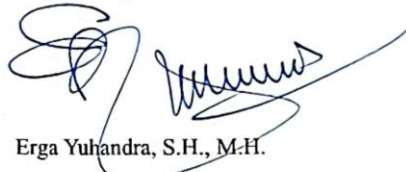
Pembimbing I



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

NIK. 41038021125

Pembimbing II



Erga Yuhandra, S.H., M.H.

NIK. 410107880157

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

Mengetahui,

Ketua Program Studi



Dikha Anugrah, S.H., M.H.

NIK. 410109805243

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM: STUDI PEMBANGUNAN BENDUNGAN
KUNINGAN

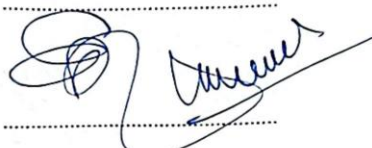
Disusun Oleh:
Rangga Dwicki Avrillieza
20211410039

Telah dipertahankan dalam Sidang Skripsi
Pada tanggal 27 Mei 2025

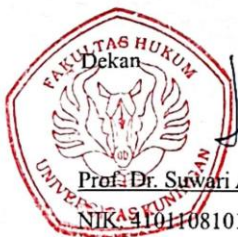
Penguji I : Dr. H. Haris Budiman, S.H., M.H.
NIK. 41038021125

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

Penguji III : Dikha Anugrah, S.H., M.H.
NIK. 410109805243


.....

.....

.....


Dekan
Prof. Dr. Suwari Akhmadhian, S.H., M.H.
NIK. 410110810142

Mengetahui,
Ketua Program Studi


Dikha Anugrah, S.H., M.H.
NIK. 410109805243

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	: Rangga Dwicki Avrillieza
NIM	: 20211410039
Fakultas	: Hukum
Program Studi	: Ilmu Hukum
Universitas	: Universitas Kuningan

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul **Implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum: Studi Pembangunan Bendungan 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, 15 Mei 2025
Pembuat Pernyataan,


A blue ink signature is written over a yellow 10,000 Rupiah postage stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text '10000', 'METERAI TEMPEL', and the serial number '9DD71AMX326106447'.

Rangga Dwicki Avrillieza

ABSTRAK

Implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum: Studi Pembangunan Bendungan Kuningan. Oleh Rangga Dwickly Avrilieza, NIM. 20211410039, Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kuningan, Kuningan, 2025.

Pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan di Indonesia terus meningkat, Pemerintah memerlukan tanah untuk mewujudkan pembangunan di berbagai bidang. Namun ketersediaan tanah semakin terbatas, pengadaan tanah menjadi jalan bagi pemerintah untuk melaksanakan pembangunan. **Rumusan masalah** dalam penelitian ini yaitu bagaimana pengaturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan dan bagaimana implementasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam pembangunan bendungan kuningan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. **Tujuan penelitian** untuk mengetahui pengaturan pengadaan tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan dan untuk mengetahui serta mengkaji pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum di Kabupaten Kuningan. **Metode Penelitian** yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris dengan studi kepustakaan dan studi lapangan. **Hasil penelitian** menunjukkan pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan mencakup Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta kebijakan lain yang berkaitan. Pelaksanaan pengadaan tanah di bendungan Kuningan relevan pengelolaanya termasuk dalam prosedur, mekanisme, penilaian nilai tanah dan bentuk ganti rugi sesuai Pasal 13 dan 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. **Simpulan** pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia diatur melalui sejumlah regulasi yang bersifat menyeluruh dan terpadu, implementasi yang dilakukan pada studi pembangunan Bendungan Kuningan melibatkan koordinasi yang kompleks antara berbagai instansi pemerintah. **Saran** untuk Pemerintah yang dalam hal ini BPN, DPUTR, dan DPKPP diharapkan untuk meningkatkan sosialisasi serta kapasitas aparatur melalui pelatihan teknis agar kualitas Sumber Daya Manusia meningkat serta diharapkan agar pemerintah melakukan pembaruan terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 karena dinamika pembangunan nasional yang semakin kompleks terhadap perkembangan zaman.

Kata Kunci : Implementasi Pengadaan Tanah, Pembangunan, Bendungan Kuningan

ABSTRACT

The Implementation of Law Number 2 Year 2012 on Land Acquisition for Development in the Public Interest: A Study in the Construction of Kuningan Dam. By Rangga Dwicky Avrilieza, NIM. 20211410039, Law Science Study Program, Faculty of Law, Universitas Kuningan, Kuningan, 2025.

Land acquisition for development purposes in Indonesia continues to increase, the Government needs land to realize development in various fields. However, the availability of land is increasingly limited, land acquisition is a way for the government to carry out development. The formulation of the problem in this study is how the regulation of land acquisition for development for the public interest based on legislation and how the implementation of land procurement for development for the public interest in the construction of the brass dam based on Law Number 2 Year 2012. The purpose of the research is to find out the arrangement of land acquisition based on laws and regulations and to find out and examine the procurement of land for development for the public interest in Kuningan Regency. The research method used in this research is an empirical juridical approach with literature study and field study. The results of the study show that the regulation of land acquisition for public interest based on laws and regulations includes Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles, Law Number 20 of 1961 concerning Revocation of Land Rights and Objects Above, Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development for Public Interest and other related policies. The implementation of land acquisition in Kuningan dam is relevant to its management including procedures, mechanisms, land value assessments and forms of compensation according to Articles 13 and 36 of Law Number 2 Year 2012. Conclusion Land acquisition for the public interest in Indonesia is regulated through a number of regulations that are comprehensive and integrated, the implementation carried out in the Kuningan Dam development study involves complex coordination between various government agencies. Suggestions for the Government, in this case BPN, DPUTR, and DPKPP, are expected to increase the socialization and capacity of the apparatus through technical training so that the quality of Human Resources increases and it is hoped that the government will update Law Number 2 of 2012 because of the increasingly complex dynamics of national development against the times.

Keywords: Implementation of Land Acquisition, Development, Kuningan Dam

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga penulis dapat melakukan penelitian dengan judul “**Implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum: Studi Pembangunan Bendungan Kuningan**” dalam menempuh studi S1 (strata satu) di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kuningan dapat saya lakukan dengan baik. Sholawat beserta salam semoga tetap tercurah limpahkan kepada junjungan Nabi Muhamad SAW, kepada keluarganya, sahabatnya, dan kita selaku umatnya.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan penelitian ini tidak dapat terselesaikan dengan baik tanpa adanya dukungan dari berbagai pihak, baik dukungan moril maupun materiil. Ucapan terimakasih ini penulis sampaikan terutama kepada orang yang penulis sangat hormati, yaitu Bapak **Dr. H. Haris Budiman, S.H., M.H.** Pembimbing I, dan Bapak **Erga Yuhandra, S.H., M.H.** 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 Prof. Dr. H. Dikdik Harjadi, S.E., M.Si. selaku Rektor Universitas Kuningan;
2. Ibu Dr. Anna Fitri Hindriana, M.Si. selaku Wakil Rektor I Universitas Kuningan;
3. Bapak Dr. Ilham Adhya, S.Hut., M.Si selaku Wakil Rektor II Universitas Kuningan;
4. Bapak Dr. Novi Satria Pradja, M.Pd selaku Wakil Rektor III Universitas Kuningan;
5. Bapak Dr. Haris Budiman, S.H., M.M selaku Wakil Rektor IV Universitas Kuningan;
6. Bapak Prof. Dr. Suwari Akhmaddhian, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kuningan;

7. Bapak Dr. Bias Lintang Dialog, S.H., M.Kn. selaku Dekan II Fakultas Hukum Universitas Kuningan;
8. Ibu Dikha Anugrah, S.H., M.H. selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kuningan;
9. Dosen dan Staf serta Keluarga besar Fakultas Hukum Universitas Kuningan yang turut mendukung dalam penulisan ini;
10. Kepada para pihak instansi pemerintah dalam hal ini BPN, DPUTR dan DPKPP Kabupaten Kuningan yang terlibat dalam penelitian ini, penulis ucapkan terima kasih atas partisipasinya meluangkan waktu untuk berkenan untuk wawancara;
11. Orang tua saya yang sangat saya sayangi, Mamah Enok Raynurlia yang selalu memberikan semangat, perhatian, kasih sayang, dan dukungan yang sangat besar dalam hal materil maupun moril dalam menyelesaikan dan mengerjakan Skripsi ini. dan Alm. Papah Nono Suparno yang membuat saya harus terus berjuang untuk menyelesaikan perkuliahan ini karena merupakan suatu kebanggaan bagi beliau meskipun sudah tidak hidup bersama di dunia ini bersama penulis;
12. My Big Brother Aa Lyandri Febriano yang selalu memberikan semangat dikala penulis sedang mengerjakan skripsi ini;
13. Kekasih tercinta dan tersayang yang tak kalah penting kehadirannya, Syavina Ananda Suci. Terima kasih sudah berkontribusi banyak meluangkan waktunya dalam penulisan skripsi ini, terima kasih sudah memberikan tenaga, pikiran, dan materi. Terima kasih telah menjadi bagian perjalanan saya hingga berhasil menyusun laporan skripsi ini;
14. Seluruh sahabat dan teman-teman angkatan 2021 Fakultas Hukum Universitas Kuningan.

Kuningan, 28 Januari 2025

Rangga Dwickly Avrilieza
20211410039

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

SURAT PERNYATAAN

ABSTRAK i

ABSTRACT ii

KATA PENGANTAR..... iii

DAFTAR ISI..... v

DAFTAR BAGAN..... iix

DAFTAR GAMBAR..... x

BAB I PENDAHULUAN..... 1

A. Latar Belakang Penelitian1

B. Rumusan Masalah7

C. Tujuan Penelitian7

D. Kegunaan Penelitian8

E. Kerangka Teori9

1. Landasan Teori..... 9

2. Landasan Konseptual 16

F. Sistematika Penulisan23

BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... 25

A. Konsep Pengadaan Tanah25

1. Definisi Pengadaan Tanah..... 25

2. Peran Pengadaan Tanah 28

3. Prinsip-Prinsip Pengadaan Tanah..... 32

B. Pembangunan dan Kepentingan Umum	35
1. Pengertian Pembangunan Dalam Konteks Hukum	35
2. Prinsip-Prinsip Kepentingan Umum Dalam Sebuah Pembangunan ..	38
3. Peran Pembangunan Dalam Sebuah Negara	40
C. Bendungan	41
1. Pengertian Bendungan.....	41
2. Fungsi Bendungan.....	43
3. Manfaat Bendungan	45
4. Jenis-Jenis Bendungan	47
BAB III METODELOGI PENELITIAN.....	51
A. Spesifikasi Penelitian	51
B. Metode Pendekatan	51
C. Tahap Penelitian.....	52
D. Teknik Pengumpul Data.....	52
E. Alat Pengumpul Data	54
F. Analisis Data	54
G. Lokasi Penelitian	55
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	58
A. Pengaturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan	58
1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.....	58
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.....	59
3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak- hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya	60

4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	63
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	65
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	65
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2012 tentang Biaya Operasional Dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Bersumber Dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah	66
8. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13/PMK.02/2013 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Bersumber Dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara....	68

B. Implementasi Pengadaan Tanah dalam Pembangunan Bendungan Kuningan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.....72

1. Prosedur dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	72
2. Mekanisme Ganti Rugi Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Bendungan Kuningan	95
3. Tantangan dan Kendala Dalam Proses Pembangunan Bendungan Kuningan	102

BAB V PENUTUP..... 108

A. Simpulan108

B. Saran.....	108
DAFTAR PUSTAKA	110
LAMPIRAN-LAMPIRAN	117

DAFTAR BAGAN

<i>Bagan 1 : Prosedur Pengadaan Tanah</i>	73
<i>Bagan 2 : Tahap Persiapan Pengadaan Tanah.....</i>	84
<i>Bagan 3 : Tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah</i>	93
<i>Bagan 4 : Penilaian Jenis Bangunan</i>	99

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Surat Keterangan Izin Penelitian dari Kesbangpol	117
Gambar 2 Balasan Surat Izin Penelitian BPN.....	118
Gambar 3 Balasan Surat Izin Penelitian DPUTR	119
Gambar 4 Wawancara dengan Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional.....	120
Gambar 5 Wawancara dengan Kepala Bagian Sumber Daya Air DPUTR.....	121
Gambar 6 Wawancara Dengan Subkor Perencanaan Tanah DPKPP	122
Gambar 7 Observasi Lapangan Kepada Masyarakat	123