

**PENETAPAN GANTI KERUGIAN
DALAM PEMBEBASAN LAHAN BERDASARKAN
UNDANG UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 PASAL 3
(STUDI KASUS LOKASI TANAH JALAN TOL
CIBITUNG–CILINCING WILAYAH GANDAMEKAR)**

SKRIPSI

Oleh:

EFFENDRI

201910115389



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

2023

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Penetapan Ganti Kerugian Dalam Pembebasan Lahan Berdasarkan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 3 (Studi Kasus Lokasi Tanah Jalan Tol Cibitung – Cilincing Wilayah Gandamekar).

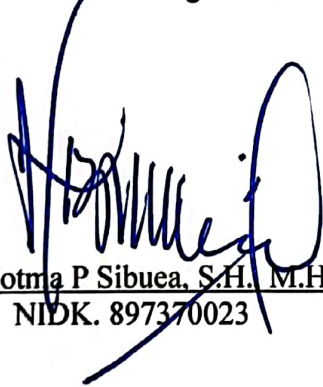
Nama Mahasiswa : Effendri

Nomor Pokok Mahasiswa : 201910115389

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum


MENYETUJUI,

Pembimbing I



Dr. Hotma P Sibuea, S.H., M.H.
NIDK. 897370023

Pembimbing II



Rahmat Saputra, S.H., M.H.
NIDN. 0304058306

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Penetapan Ganti Kerugian Dalam Pembebasan Lahan Berdasarkan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 3 (Studi Kasus Lokasi Tanah Jalan Tol Cibitung – Cilincing Wilayah Gandamekar).

Nama Mahasiswa : Effendri

Nomor Pokok Mahasiswa : 201910115389

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Tanggal lulus Ujian Skripsi : 18 Juli 2023

Bekasi, 18 Juli 2023

MENGESAHKAN,

Ketua Tim Penguji : Dr. Hotma P Sibuea, S.H., M.H.
NIDK. 897370023

Penguji I : Dr. Noviriska, S.H., M.Hum.
NIDN. 0325117405

Penguji II : Aly Ashghor, MA.Pol, M.Sos.
NIDN. 0311038802

MENGETAHUI,

Ketua
Program Studi Ilmu Hukum



Diana Fitriana, S.H., M.H.
NIDN. 0424039003

Dekan
Fakultas Hukum



Dr. R. Dijan Widijowati, S.H., M.H.
NIDN. 040396602

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Effendri
NPM : 201910115389
TTL : Siak Sri Indrapura, 20 November 1962
Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "*Penetapan Ganti Kerugian Dalam Pembebasan Lahan Berdasarkan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 3 (Studi Kasus Lokasi Tanah Jalan Tol Cibitung–Cilincing Wilayah Gandamekar)*" adalah benar-benar merupakan hasil karya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bekasi, 18 Juli 2023
Yang membuat pernyataan



Effendri
201910115389

v

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Effendri
NPM : 201910115389
TTL : Siak Sri Indrapura, 20 November 1962
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : SKRIPSI

Demi keperluan dalam pengembangan ilmu pengetahuan, saya setuju untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non Exclusive Royalty-Free Rights*) atas karya ilmiah saya yang berjudul : PENETAPAN GANTI KERUGIAN DALAM PEMBEBASAN LAHAN BERDASARKAN UNDANG – UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 PASAL 3 (STUDI KASUS LOKASI TANAH JALAN TOL CIBITUNG-CILINCING WILAYAH GANDAMEKAR).

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan pemberian hak non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak untuk menyimpan, mengonversi ke dalam format yang sesuai, mengelola dalam bentuk pangkalan data, mendistribusikan, menampilkan, atau mempublikasikan karya ilmiah saya di internet atau media lainnya untuk tujuan akademis, tanpa perlu mendapatkan izin khusus dari saya. Namun, penting untuk dicatat bahwa nama saya sebagai penulis atau pencipta serta pemilik hak cipta harus tetap dicantumkan dalam penggunaan karya tersebut. Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 18 Juli 2023

Yang membuat pernyataan
Effendri



vi

ABSTRAK

Effendri, 201910115389. *Penetapan Ganti Kerugian Dalam Pembebasan Lahan Berdasarkan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 3 (Studi Kasus Lokasi Tanah Jalan Tol Cibitung–Cilincing Wilayah Gandamekar).*

Untuk menjamin bahwa pembangunan dilaksanakan untuk kepentingan umum, maka pemerintah harus melaksanakan pembangunan. Oleh karena itu, nilai-nilai kemanusiaan, demokrasi, dan keadilan harus diutamakan dalam pembebasan tanah. Untuk mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, hal ini diperlukan.

Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang menaksir nilai penggantian yang wajar atas aset masyarakat (tanah dan bangunan) yang diambil alih akibat pembangunan, merupakan salah satu profesi yang terlibat dalam pelaksanaan pembebasan tanah. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, yang mengatur tentang pembebasan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum, mengatur tentang kepesertaannya. Dibandingkan dengan sepuluh tahun yang lalu, Indonesia sekarang melakukan lebih banyak pekerjaan penilaian.

Sulitnya mencapai kesepakatan antara pihak yang membutuhkan harta (pihak pengambilalihan tanah) dan pemilik tanah atas besarnya ganti rugi yang harus diterima oleh pemilik tanah merupakan persoalan yang sering muncul dalam proses penentuan ganti kerugian dalam pengadaan tanah. Pemilik tanah diberi kompensasi dengan cara yang dianggap tidak pantas dan tidak adil, dan yang tidak memajukan kesejahteraan lingkungan, yang mengarah ke masalah hukum (tuntutan hukum).

Metode yuridis normatif dengan pendekatan studi pustaka dipilih sebagai metodologi penelitian dalam penelitian ini. Metode studi literatur mengumpulkan informasi dari berbagai sumber literatur, termasuk buku, jurnal ilmiah, hukum dan peraturan, studi keputusan, dan bahan lain yang relevan dengan topik penelitian. Tujuan dari penelitian deskriptif ini adalah untuk mendeskripsikan dan menjelaskan fenomena yang berkaitan dengan topik penelitian.

Berdasarkan temuan penelitian, perhitungan ganti rugi yang benar dan adil dalam pengadaan tanah diperlukan untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang mengatur pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah berlaku. Peraturan perundang-undangan yang komprehensif dan aplikatif berperan penting dalam pengadaan tanah ini, prosedur yang sesederhana mungkin, transparan, dan memiliki kepastian hukum berdasarkan prinsip integritas dan keadilan juga penting. Pemerintah perlu mencari solusi yang dapat meminimalisir dampak negatif bagi masyarakat yang tanahnya diambil, sekaligus memaksimalkan dampak positif bagi masyarakat luas. Kantor Jasa Penilai Publik harus menaikkan status RUU Penilai agar segera disahkan menjadi Undang-Undang Penilai oleh DPR agar dapat menjalankan tanggung jawab profesinya dengan kepastian hukum dan tanpa dikriminalisasi oleh pihak lain.

Kata Kunci: Pembebasan Lahan, Kantor Jasa Penilai Publik, Ganti Kerugian

ABSTRACT

Effendri, 201910115389. *Determination of Compensation for Land Acquisition Based on Law Number 2 of 2012 Article 3 (Case Study of Land Location for Cibitung-Cilincing Toll Road, Gandamekar Region).*

To ensure that development is carried out for the public interest, the government must carry out development. Therefore, the values of humanity, democracy and justice must be prioritized in land acquisition. To realize a just, prosperous and prosperous society based on Pancasila and the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia, this is necessary.

The Public Appraisal Service Office (KJPP), which estimates a fair replacement value for community assets (land and buildings) damaged by development, is one of the professions involved in the implementation of land purchases. Law Number 2 of 2012, which regulates the purchase of land for development in the public interest, regulates participation. Compared to ten years ago, Indonesia is now doing a lot more appraisal work.

The difficulty of reaching an agreement between the party needing the property (the land acquisition party) and the land owner on the amount of compensation to be received by the land owner is a problem that often arises in the process of determining compensation in land acquisition. Landowners were compensated in ways deemed inappropriate and unfair, and which did not promote the welfare of the environment, leading to legal problems (lawsuits).

The normative juridical method with a literature study approach was chosen as the research methodology in this study. The literature study method gathers information from a variety of literary sources, including books, scientific journals, laws and regulations, decision studies, and other materials relevant to the research topic. The purpose of this descriptive research is to describe and explain phenomena related to the research topic.

Based on research findings, the calculation of compensation that is correct and fair in land acquisition is necessary for the welfare and prosperity of the people. Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest which regulates land acquisition for public purposes has been in effect. Comprehensive and applicable laws and regulations play an important role in this land acquisition, procedures that are as simple as possible, transparent, and have legal certainty based on the principles of integrity and fairness are also important. The government needs to find a solution that can minimize the negative impact on the people whose land is being taken, while maximizing the positive impact on the wider community. The Public Appraiser Service Office must raise the status of the Appraiser Bill so that it is immediately passed into the Appraisal Act by the DPR so that it can carry out its professional responsibilities with legal certainty and without being criminalized by other parties.

Keywords: *Land Acquisition, Office of Public Appraisal Services, Compensation*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas berkah dan rahmat-Nya yang selalu melimpah dalam perjalanan penulisan skripsi ini. Penulis bersyukur dapat menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu dan tanpa hambatan yang berarti.

Dalam Penulisan skripsi ini, penulis memilih judul: “Penetapan Ganti Kerugian Dalam Pembebasan Lahan Berdasarkan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 3 (Studi Kasus Lokasi Tanah Jalan Tol Cibitung-Cilincing Wilayah Gandamekar)”.

Skripsi ini tentu tidak akan terselesaikan tanpa dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Drs. Irjen Pol (Purn) Bambang Karsono, S.H., M.M., selaku Rektor Universitas Bhayangkara
2. Dr. Rr. Dijan Widijowati, S.H.,M.H,selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Diana Fitriana, S.H., M.H., Selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Dr. Hotma P Sibuea, S.H., M.H., selaku Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan pengawasan selama proses penulisan skripsi ini serta waktunya kepada penulis, sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Rahmat Saputra, S.H., M.H., selaku Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan pengawasan selama proses penulisan skripsi ini serta waktunya kepada penulis, sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan seluruh civitas akademik yang tidak mungkin penulis sebutkan satu-satu yang telah berperan penting terhadap proses pembelajaran penulis.
7. Istri dan anak – anak penulis, terima kasih dalam memberikan motivasi dan dukungan sehingga penulisan skripsi ini dapat selesai sesuai harapan penulis.

8. Untuk teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang ikut pula memberikan pencerahan pemikiran kepada penulis.
9. Teman – teman di Kantor Jasa Penilai Publik Effendri Rais yang sudah memberikan data – data dan bahan dalam penulisan ini.

Sebagai manusia biasa, penulis sangat menyadari kekurangan dalam penyusunan skripsi ini. Untuk meningkatkan kualitas skripsi ini, maka penulis mengharapkan saran dan kritik yang bermanfaat dari para pembaca.

Bekasi, 18 Juli 2023

Penulis,



DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	xi
KUTIPAN.....	xiv
DAFTAR SINGKATAN	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	17
1.1. Latar Belakang Masalah	17
1.2. Identifikasi Masalah.....	20
1.3. Rumusan Masalah.....	21
1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian	21
1.4.1. Tujuan Penelitian	21
1.4.2. Manfaat Penelitian	22
1.5. Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual, Kerangka Pemikiran.....	22
1.5.1. Kerangka Teoritis	22
1.5.2. Kerangka Konseptual.....	25
1.6. Penelitian Terdahulu	27

1.7. Kerangka Pemikiran	33
1.8. Metode Penelitian	34
1.9. Sistematika Penulisan	38
BAB II TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PENETAPAN GANTI KERUGIAN DALAM PEMBEBASAN LAHAN	40
2.1. Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum.....	40
2.1.1. Prosedur Pelaksanaan Pengadaan Tanah.....	44
2.2. Asas dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.....	45
2.3. Profesi Penilai Publik.....	47
BAB III OBJEK PENELITIAN PENETAPAN GANTI KERUGIAN DALAM PEMBEBASAN LAHAN.....	50
3.1. Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol di Wilayah Cibitung-Cilincing.....	50
3.1.1. Gambaran Umum Lokasi	50
3.1.2. Jalan Tol Cibitung-Cilincing	51
3.2. Sengketa Penetapan Ganti Rugi Pembebasan Lahan di Jalan Tol Cibitung- Cilincing	52
BAB IV ANALISA PENETAPAN GANTI KERUGIAN DALAM PEMBEBASAN LAHAN.....	53
4.1. Penetapan Ganti Kerugian Dalam Pembebasan Lahan bagi Kepentingan Umum.....	53
4.2. Peran Laporan Penilaian dalam proses pembebasan lahan	61
4.3. Sengketa yang ditimbulkan dari hasil laporan penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).....	63
BAB V PENUTUP	76
5.1. Kesimpulan.....	76
5.2. Saran.....	77
DAFTAR PUSTAKA	78

LAMPIRAN.....	83
PUTUSAN	84
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	85
LEMBAR KONSULTASI PEMBIMBING SKRIPSI	86

