

**ANALISIS YURIDIS PEMBERIAN GANTI KERUGIAN
DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN
UMUM DIBAWAH 5 (LIMA) HEKTAR TERKAIT PERPU
NOMOR 2 TAHUN 2022 (PEMBANGUNAN INSTALASI
PENGELOLAAN AIR SISTEM PENYEDIAAN AIR MINUM
(IPA SPAM) REGIONAL I JATILUHUR)**

TESIS

Oleh:

INDAH SILVIANINGTIAS

NPM 202120251036



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2023**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Tesis

: "ANALISIS YURIDIS PEMBERIAN GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DIBAWAH 5 (LIMA) HEKTAR TERKAIT PERPU NOMOR 2 TAHUN 2022 (PEMBANGUNAN INSTALASI PENGELOLAAN AIR SISTEM PENYEDIAAN AIR MINUM (IPA SPAM) REGIONAL I JATILUHUR)"

Nama Mahasiswa : Indah Silvianingtias
Nomor Pokok Mahasiswa : 202120251036
Program Studi/Fakultas : Magister Ilmu Hukum/Fakultas Hukum



Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. DWI ANDAYANI BUDISETYOWATI, S.H.M.H.
NIDK. 8909760023

Dr. DWI ATMOKO, S.H., M.H.
NIDN. 0316077604

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Tesis

1 "ANALISIS YURIDIS PEMBERIAN GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DIBAWAH 5 (LIMA) HEKTAR TERKAIT PERPU NOMOR 2 TAHUN 2022 (PEMBANGUNAN INSTALASI PENGELOLAAN AIR SISTEM PENYEDIAAN AIR MINUM (IPA SPAM) REGIONAL 1 JATILUHUR)"

Nama Mahasiswa : **INDAH SILVIANINGTIAS**
Nomor Pokok Mahasiswa : 202120251036
Program Studi / Fakultas : Magister Ilmu Hukum / Fakultas Hukum
Program Konsentrasi : Hukum Tata Negara
Tanggal Lulus Ujian Tesis : 22 Juli 2023

Jakarta, 22 Juli 2023

MENGESAHKAN,

Ketua Tim Penguji : **Prof. Dr. M.S. Tumaggor, S.H., M.Si., CTA**
NIDN. 0304065402

Penguji I : **Dr. Dwi Andayani Budisetvowati, S.H., M.H.**
NIDK. 8909760023

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

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi
Magister Ilmu Hukum,

Dr. Sugeng, S.H., M.H.
NIDN. 0304027301

Dekan Fakultas Hukum,

Dr. RR. Dijan Widijowati, S.H., M.H.
NIP. 0403096602

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : **INDAH SILVIANINGTIAS**
Nomor Pokok Mahasiswa : 202120251036
Tempat dan Tanggal Lahir : Jakarta, 7 September 1985
Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa tesis saya yang berjudul “Analisis Yuridis Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dibawah 5 (Lima) Hektar Terkait Perpu Nomor 2 Tahun 2022 (Pembangunan Instalasi Pengelolaan Air Sistem Penyediaan Air Minum (IPA SPAM) Regional I Jatiluhur)” adalah benar-benar merupakan asli karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya 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, 22 Juli 2023

Yang membuat pernyataan,


Indah Silvianingtiyas

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan di bawah ini;

Nama Mahasiswa : **INDAH SILVIANINGTIAS**
Nomor Pokok Mahasiswa : **202120251036**
Tempat dan Tanggal Lahir : **Jakarta, 7 September 1985**
Program Studi : **Magister Ilmu Hukum**
Fakultas : **Hukum**
Jenis Karya : **TESIS**

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (Non Exclusive Royalty-Free Rights) atas karya ilmiah saya yang berjudul: Dengan ini menyatakan bahwa tesis saya yang berjudul “Analisis Yuridis Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dibawah 5 (Lima) Hektar Terkait Perpu Nomor 2 Tahun 2022 (Pembangunan Instalasi Pengelolaan Air Sistem Penyediaan Air Minum (IPA SPAM) Regional I Jatiluhur)”. Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

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, 22 Juli 2023
Yang membuat pernyataan,


Indah Silvianingtias

ABSTRAK

Indah Silvianingtias. 202120251036. Analisis Yuridis Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dibawah 5 (Lima) Terkait Perpu Nomor 2 Tahun 2022 (Pembangunan Instalasi Pengelolaan air Sistem Penyediaan Air Minum (IPA SPAM) Regional I Jatiluhur.

Kota Bekasi memerlukan ketersediaan air minum dan perlu adanya upaya untuk mengurangi penggunaan air tanah karena meningkatnya penggunaan air tanah melalui pembangunan Instalasi Pengelolaan Air Sistem Penyediaan Air Minum (IPA SPAM) seluas $\pm 32.554 \text{ m}^2$ atau (3,26 Ha) melalui pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang kini juga menjadi urgensi bagi pemerintah karena dinilai dapat menunjang kesejahteraan dan pembangunan nasional maka Pemerintah Indonesia secara resmi mengesahkan Perpu Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja untuk menghadapi krisis ekonomi global, ancaman inflasi, dan krisis multi sektor yang saat ini yang belum dapat memenuhi kebutuhan hukum. Rumusan masalah terkait apakah Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum Dibawah 5 (Lima) hektar (Pembangunan untuk Instalasi Pengelolaan Air Sistem Penyediaan Air Minum (IPA SPAM) Regional I Jatiluhur di Kota Bekasi sesuai dengan Perpu Nomor 2 Tahun 2022 dan mengenai bagaimana kendala dan upaya dalam pemberian ganti kerugian pengadaan tanah tersebut, dengan tujuan penelitian secara umum untuk mempelajari Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum Dibawah 5 (Lima) hektar dan khusus mengetahui kendala dan upaya dalam mengatasi permasalahan pemberian ganti kerugian, metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara garis besar sudah sesuai dengan Perpu Nomor 2 Tahun 2022 karena memang peraturan tersebut tidak mengatur seluruh mekanisme pelaksanaan pengadaan tanah, namun yang menjadi ketidaksesuaian sepenuhnya terkait peran pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan tersebut seharusnya dilakukan secara langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah untuk dapat memberikan ganti kerugian tanpa melalui mekanisme pengadaan tanah dan realisasi pengadaan tanah tersebut dapat dilakukan secara efektif dan efisien, kemudian terdapat kendala pelaksanaan yaitu ketidaksesuaian nilai ganti kerugian menjadikan masyarakat keberatan, serta adanya masyarakat melakukan pemanfaatan dan/atau penguasaan diatas tanah aset negara berstatus sebagai penggarap. Upaya dapat dilakukan melakukan penitipan ganti kerugian di pengadilan terhadap masyarakat yang keberatan, sedangkan terhadap masyarakat diatas tanah aset dapat diupayakan pemberian ganti kerugiannya dengan perlekatan asas pemisahan horizontal kemudian, kehadiran Perpu tersebut juga dapat menjadi upaya pelaksanaan serta penyelesaian kendala pengadaan tanah.

Kata Kunci: Analisis Yuridis, Pengadaan Tanah, Ganti Rugi.

ABSTRACT

Indah Silvianingtias. 202120251036. Juridical Analysis Of Granting Of Compensation In Land Procurement For Public Interest Under 5 (Five) Hectares Related To Perpu Number 2 Of 2022 (Development of Water Management Installation for Regional Drinking Water Supply System (IPA SPAM) in Jatiluhur Region).

Bekasi City requires the availability of drinking water and efforts to reduce groundwater usage due to increasing groundwater demand through the development of a Water Management Installation for the Regional Drinking Water Supply System (IPA SPAM) covering an area of approximately 32,554 m² or (3.26 Ha) through land procurement for public development purposes. This has become an urgency for the government as it is considered to support the welfare and national development. Therefore, the Indonesian Government officially enacted Government Regulation Number 2 of 2022 concerning Job Creation to face global economic crises, inflation threats, and multi-sectoral crises, which currently cannot fulfill legal needs.

The research problem revolves around whether land procurement below 5 (five) hectares for the development of the Water Management Installation for the Regional Drinking Water Supply System (IPA SPAM) in Jatiluhur Region I in Bekasi City is in accordance Government Regulation Number 2 of 2022, and the challenges and efforts in granting compensation for land procurement. The general research objective is to study land procurement below 5 (five) hectares and specifically identify the challenges and efforts in addressing compensation issues. The research method employed in this study is normative juridical research.

The research findings indicate that, in general, it is already in line with Government Regulation Number 2 of 2022, as the regulation does not cover the entire mechanism of land procurement implementation. However, the complete mismatch lies in the role of land procurement implementation for the development, which should be directly carried out by the relevant agency requiring land, to provide compensation without going through the land procurement mechanism. The realization of land procurement can be done effectively and efficiently. Additionally, there are implementation challenges, such as the discrepancy in compensation values, which cause dissatisfaction among the community. Furthermore, there are cases of community utilization and/or occupation of state land assets as tenants. Efforts can be made by depositing compensation in court for dissatisfied individuals, while compensation for communities on state land can be sought through the attachment of the horizontal separation principle. The presence of the Government Regulation in Lieu of Law can also serve as an effort to implement and resolve land procurement challenges.

Keywords: Juridical Analysis, Land Procurement, Compensation.

KATA PENGANTAR

Puji syukur yang sedalam-dalamnya penulis panjatkan kepada Allah SWT Yang Maha Esa, karena hanya dengan nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian/tesis dengan judul “ANALISIS YURIDIS PEMBERIAN GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DIBAWAH 5 (LIMA) HEKTAR TERKAIT PERPU NOMOR 2 TAHUN 2022 (PEMBANGUNAN INSTALASI PENGELOLAAN AIR SISTEM PENYEDIAAN AIR MINUM (IPA SPAM) REGIONAL I JATILUHUR)”.

Tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk memenuhi syarat dalam mencapai derajat Magister Manajemen pada Program Studi Pasca Sarjana Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Di dalam proses penulisan tesis ini, penulis banyak mendapatkan bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan tepat waktu. Oleh karena itu, ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya dan penghargaan setinggi-tingginya penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Bambang Karsono, S.H., M.M., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Ibu Dr. Rr. Dijan Widiyowati, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Ibu Dr. Dwi Andayani Budisetyowati, S.H.M.H., selaku Dosen Pembimbing I atas segala kesabaran, motivasi, serta bimbingan yang telah diberikan selama penyusunan tesis.
4. Bapak Dr. Dwi Atmoko, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang senantiasa memberikan arahan dan semangat dalam penyelesaian tesis ini.
5. Bapak Dr. Sugeng, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

6. Seluruh Dosen Magister Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya atas ilmu dan bantuan yang diberikan selama perkuliahan.
7. Bapak dan Ibu Sekretariat Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang senantiasa memberikan bantuan selama perkuliahan.
8. Suamiku tercinta, Adipradana Agustie, S.E., terima kasih atas doa dan dukungan selama menjalani perkuliahan sampai dengan penyelesaian tesis ini. Serta untuk anak-anakku Adzkiya Nafasha Agnieszka dan Kemas Firhan Najib Saifunnaja yang senantiasa menjadi motivasi dalam hidup.
9. Kepada seluruh pihak yang telah berkenan untuk membantu, memberikan semangat, bantuan informasi, data yang dibutuhkan dalam penyelesaian tesis ini, yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna. Namun penulis berharap bahwa tulisan ini dapat bermanfaat bagi institusi, instansi, serta pihak yang membutuhkan informasi. Akhir kata, Penulis berdoa semoga Allah Yang Maha Esa berkenan membalas semua pihak yang telah membantu selama ini. Amin.

Jakarta, Juli 2023

Indah Silvianingtias

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto

- ❖ Sungguh bersama kesukaran dan keringanan, karena itu bila kau telah selesai (mengerjakan yang lain). Dan kepada Tuhan, berharaplah. (Q.S Al Insyirah : 6-8)
- ❖ Memulai dengan penuh keyakinan, menjalankan dengan penuh keikhlasan, menyelesaikan dengan penuh kebahagiaan.
- ❖ Karunia Allah yang paling lengkap adalah kehidupan yang didasarkan pada ilmu pengetahuan (Ali bin Abi Thalib)

PERSEMBAHAN

Tesis ini penulis persembahkan untuk :

- ♥ Allah, SWT sebagai wujud rasa syukur atas ilmu yang Allah SWT berikan kepadaku
- ♥ Bapak Siswoyo dan Ibu Mujinah (Alm), yang telah memberikan kasih sayang serta doa dan mengajarkan arti kehidupan yang sebenarnya.
- ♥ Suamiku Adipradana Agustie, S.E., dan anak-anakku Adzkiya Nafasha Agnieszka dan Kemas Firhan Najib Saifunnaja yang selalu setia mendampingi dan yang selalu memberikan support.
- ♥ Teman-teman Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	viii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR SINGKATAN	xvi
 BAB I PENDAHULUAN	 1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	4
1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	5
1.3.1. Tujuan Penelitian.....	5
1.3.2. Manfaat Penelitian.....	5
1.4. Kerangka Teori, Kerangka Konsep, dan Kerangka Pemikiran.....	6
1.4.1. Kerangka Teori	6
1.4.2. Kerangka Konsep	13
1.4.3. Kerangka Pemikiran	15
1.5. Penelitian Terdahulu.....	16
1.6. Metode Penelitian	32
1.6.1. Jenis Penelitian	32
1.6.2. Metode Pendekatan.....	33
1.6.3. Sumber Bahan Hukum.....	34
1.6.4. Metode Analisis Bahan Hukum.....	35

BAB II TINJAUAN PUSTAKA PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM	36
2.1. Ruang Lingkup Hak Penguasaan atas Tanah	36
2.2. Perolehan Hak atas Tanah	43
2.3. Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.....	50
2.3.1. Asas-Asas Pengadaan Tanah	51
2.3.2. Objek Pengadaan Tanah	53
2.3.3. Kepentingan Umum dalam Prespektif Pengadaan Tanah.....	54
2.3.4. Tahap-Tahap Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.....	59
1. Tahap Perencanaan	60
2. Tahap Persiapan.....	61
3. Tahap Pelaksanaan.....	64
4. Penilaian Ganti Kerugian.....	67
5. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.....	68
6. Pemberian Ganti Kerugian.....	69
7. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah	70
8. Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah	71
2.4. Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.....	72
2.5. Tugas dan Wewenang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, dan Badan Pertanahan Nasional	75
2.6. Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM)	78
BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN.....	89
3.1. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Dibawah 5 (Lima) Hektar berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022	89
3.2. Pembangunan Instalasi Pengelolaan Air Sistem Penyediaan Air Minum (IPA SPAM) Regional I Jatiluhur	91
3.2.1. Maksud dan Tujuan Pembangunan.....	91
3.2.2. Instansi Yang Memerlukan Tanah.....	92
3.3. Objek Pengadaan Tanah yang menjadi Lahan Pembangunan Instalasi Pengelolaan Air Sistem Penyediaan Air Minum (IPA SPAM)	95

**BAB IV ANALISIS PEMBERIAN GANTI KERUGIAN DALAM
PENGADAAN TANAH PEMBANGUNAN INSTALASI PENGELOLAAN
AIR (IPA) SISTEM PENYEDIAAN AIR MINUM (SPAM)..... 99**

4.1. Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum Dibawah 5 (Lima) hektar (Pembangunan Untuk Instalasi Pengelolaan Air Sistem Penyediaan Air Minum (IPA SPAM) Regional Jatiluhur I Di Kota Bekasi Sesuai Dengan Perpu Nomor 2 Tahun 2022	99
4.1.1. Penciptaan Hukum	100
4.1.2. Pembaruan Hukum	102
4.1.3. Penemuan Hukum	104
4.2. Kendala Dan Upaya Hukum Dalam Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum Dibawah 5 (Lima) hektar Di Kota Bekasi (Pembangunan Untuk Instalasi Pengelolaan Air Sistem Penyediaan Air Minum (IPA SPAM) Regional I Jatiluhur)	106
4.2.1. Penemuan Hukum	114
4.2.2. Terobosan Hukum	117

BAB V PENUTUP 118

5.1. Kesimpulan	118
5.2. Saran	119

DAFTAR PUSTAKA 120

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Penelitian Terdahulu	16
Tabel 3.3. Identifikasi Objek Pengadaan Tanah Pembangunan Instalasi Pengelolaan Air Sistem Penyediaan Air Minum (IPA SPAM).....	96



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran.....	15
Gambar 3.3. Objek Pengadaan Tanah Pembangunan Instalasi Pengelolaan Air Sistem Penyediaan Air Minum (IPA SPAM) Regional Jatiluhur I..	96



DAFTAR SINGKATAN

Lambang / Singkatan	Arti dan Keterangan
AMPL	Air Minum dan penyehatan Lingkungan
ATR/BPN	Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
BLUD	Badan Layanan Umum Daerah
BPK	Badan Pemeriksa Keuangan
BPKP	Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan
BUMD	Badan Usaha Miik Daerah
BUMN	Badan Usaha Milik Negara
CSR	corporate social responsibility
IKK	Ibu Kota Kecamatan
IPA	Instalasi Pengelolaan Air
KBBI	Kamus Besar Bahasa Indonesia
KPBU	Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha
KSM	Kelompok Swadaya Masyarakat
LMAN	Lembaga Manajemen Aset Negara
MA	Mahkamah Agung
MBR	Masyarakat Berpenghasilan Rendah
NJOP	Nilai Jual Objek Pajak
PDAM	Perusahaan Daerah Air Minum
PERPU	Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang
PGN	Perusahaan Gas Negara
PLN	Perusahaan Listrik Negara
PMPN	Penjaminan Mutu Pengadilan Negeri
PUPR	Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

RTRW	Rencana Tata Ruang Wilayah
SIP	Surat Ijin Penghunian
SKPD	Satuan Kerja Perangkat Daerah
SPAM	Sistem Penyediaan Air Minum
TPA	Tempat Pembuangan Akhir
UPT	Unit Pelaksana Teknis
UPTD	Unit Pelaksana Teknis Daerah
UUD	Undang-Undang Dasar
UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria
WSSLIC	Water Supply and Sanitation for Low Income Communities

