

**PELAKSANAAN GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK  
PEMBANGUNAN PROYEK BENDUNGAN SADAWARNA  
DI KABUPATEN SUBANG DI HUBUNGKAN DENGAN UNDANG -  
UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH  
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Guna Mencapai Gelar Sarjana Hukum

Disusun Oleh :

**Nama : Rangga Maulana Ananta**  
**NPM : 181000430**  
**Program Khusus : Hukum Perdata**

Di bawah bimbingan

**DR. DEDY HERNAWAN, S.H., M.Hum.**

**NIPY 151.100.46**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS PASUNDAN BANDUNG**

**2022**

**PELAKSANAAN GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK  
PEMBANGUNAN PROYEK BENDUNGAN SADAWARNA  
DI KABUPATEN SUBANG DI HUBUNGKAN DENGAN UNDANG -  
UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH  
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

Skripsi

Disusun Oleh :

**Rangga Maulana Ananta**

**NPM . 181000430**

Telah Dipertahankan dalam Ujian Sidang Kesarjanaan

Pada tanggal 19 Mei 2022

Pembimbing

**DR. DEDY HERNAWAN, S.H., M.Hum.**

**NIPY 151.100.46**

Penguji Materi

Penguji Komprehensif

**DR. SAIM AKSINUDIN, S.H., M.H**

**NIPY : 151.10.808**

**DR. HJ. UTARI DEWI FATIMAH, S.H., M.HUM.**

**IPY. 151.007.8**

## **LEMBAR PENGESAHAN DEKAN**

Skripsi ini telah diterima  
Sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar  
Sarjana Hukum tanggal 19 Mei 2022

DEKAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITASN PASUNDAN BANDUNG

**Dr. ANTHON F. SUSANTO, S.H., M.Hum**

**NIPY. 151.102.07**

## LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rangga Maulana Ananta

NPM : 181000430

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi yang saya buat adalah;

- a. Belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di UNPAS maupun perguruan tinggi lainnya;
- b. Murni gagasan, rumusan dan hasil penelitian penulis dengan arahan dosen pembimbing;
- c. Di dalamnya 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.
- d. Naskah ini telah melalui pemeriksaan similariti/turnitin dengan hasil similariti tidak lebih dari 50%.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya, apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan saya bersedia dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Unpas

Bandung, 19 Mei 2022

Pembuat pernyataan,

**Rangga Maulana Ananta**

**NPM . 181000430**

## ABSTRAK

Pembangunan Bendungan Sadawarna tersebut merupakan bagian dari rencana Proyek Strategis Nasional (PSN), Pengadaan tanah adalah proses awal terlaksanaan pembangunan, Pengadaan tanah adalah kegiatan penyediaan tanah dengan cara mengganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, Pasal 18 UUPA menjadi dasar dilaksanakannya Pengadaan Tanah di Indonesia yang diatur lebih lanjut dalam UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum lalu aturan pelaksana adalah PP No 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Masalah yang sering dihadapi dalam pengadaan tanah adalah permasalahan ganti kerugian dimana masyarakat tidak memberi tanahnya untuk pembangunan karena adanya berbenturan antara pengambilan tanah atau dengan besaran ganti kerugian.

Pada penelitian ilmiah ini penulis menggunakan metode spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis, peneliti juga menggunakan jenis metode pendekatan yuridis normatif dan tahap penelitian yaitu dengan cara penelitian penelitian kepustakaan dengan 3 bahan hukum yakni bahan hukum primer, sekunder, dan tersier lalu disertakan pula penelitian lapangan, teknik pengumpulan data studi dokumen dan studi lapangan, alat pengumpulan data melalui studi dokumen dan studi lapangan, dan analisis data menggunakan metode yuridis kualitatif.

Simpulan dari peneliti menyebutkan bahwa, pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan proyek Bendungan Sadawarna di Desa Sadawarna Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang, proses inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Penilaian ganti kerugian. Musyawarah penetapan ganti kerugian. Pemberian ganti kerugian. Dan pelepasan tanah instansi telah dilakukan belum sesuai dengan UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Belum sesuai terdapat di proses penilaian ganti kerugian, musyawarah penetapan ganti kerugian dan pemberian ganti kerugian, dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi untuk pembangunan proyek Bendungan Sadawarna di Desa Sadawarna Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang, belum sesuai dengan UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ada 21 bidang tanah belum dibebaskan terkait kesepakatan besarnya ganti rugi dan 2 bidang terkait sengketa kepemilikan, total ada 23 bidang tanah yang belum berhasil dibebaskan oleh panitia, sementara tanah-tanah tersebut sudah digunakan untuk kepentingan Proyek Pembangunan Bendungan Sadawarna. Adapun kendala yang dihadapi yaitu: penilaian ganti rugi, musyawarah penetapan ganti kerugian, pemberian ganti kerugian, tidak sepakat dengan besaran ganti kerugian yang ditetapkan, dan adanya sengketa kepemilikan tanah. upaya yang dilakukan panitia pengadaan tanah untuk mengatasi kendala yaitu pengecekan kembali ke lapangan, penilaian, musyawarah, mediasi, pendekatan secara persuasif dan konsinyasi.

***Kata Kunci : Pengadaan Tanah, Proyek Bendungan Sadawarna, Ganti Rugi, Kepentingan Umum.***

## ABSTRACT

*The construction of the Sadawarna Dam is part of the National Strategic Project plan. Land acquisition is the initial process of implementing development and land provision activities by providing appropriate and fair compensation to the landowner. Article 18 of the Basic Agrarian Law is the basis for implementing Land Procurement in Indonesia as further regulated in Law no. 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest. Its implementation is regulated in Government Regulation No. 19 of 2021 concerning the Implementation of Land Procurement for Development in the Public Interest. The problem that is often faced in land acquisition is the problem of compensation. Society does not give their land for development because the amount of compensation is not in accordance with what the community expects.*

*The researcher used a descriptive-analytical research specification in this research. The approach method used was a normative juridical approach. He conducted library research with primary, secondary, and tertiary legal materials and field research. Data collection techniques used were document study and field study. Data collection tools used were document study and field study. He used the qualitative juridical method to analyze the obtained data.*

*Based on the research outcome, he concluded that legal issues are related to the implementation of land acquisition for the construction of the Sadawarna Dam project in Sadawarna Village, Cibogo District, Subang Regency, the inventory process and identification of control, ownership, use, and utilization of land, compensation assessment, and determination and providing compensation. The release of agency land was not by Law No. 2 of 2012 concerning Land Procurement for Development in the Public Interest. The process of assessing compensation, deliberation to determine compensation, and providing compensation in implementing compensation for the construction of the Sadawarna Dam project in Sadawarna Village, Cibogo District, Subang Regency was not by Law No. 2 of 2012 concerning Land Procurement for Development in the Public Interest. Twenty-one plots of land that have not been acquired are related to the agreement on the amount of compensation, and two plots of land are related to ownership disputes. Thus, 23 plots of land were not successfully acquired by the committee, while the lands were used for the benefit of the Sadawarna Dam Development Project. The obstacles were the assessment of compensation, deliberation on the determination of compensation, the provision of compensation, disagreement on the amount of compensation determined, and the existence of land ownership disputes. The efforts made by the land acquisition committee to overcome the obstacles were checking back in the field, assessment, deliberation, mediation, persuasive approaches, and consignment.*

**Keywords:** *Land Procurement, Sadawarna Dam Project, Compensation, Public Interest.*

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr.wb.

Syukur Alhamdulillah dan iringan sholawat adalah ungkapan terindah yang senantiasa menyeruak sesaat setelah kerja keras terselesaikan. Perasaan syukur akan beragam karunia yang terus mengalir menyertai selesainya Penulisan Skripsi ini.

Skripsi ini merupakan salah satu bentuk tugas akhir yang menjadi syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pasundan. Skripsi ini peneliti tulis dengan judul **“PELAKSANAAN GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PROYEK BENDUNGAN SADAWARNA DI KABUPATEN SUBANG DI HUBUNGKAN DENGAN UNDANG - UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM”**

Penulis menyadari bahwa dalam penelitian skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, karena masih banyak kesalahan-kesalahan baik dari segi bahasa, materi, pengolahan data, maupun dalam pemberian ide serta gagasan yang penulis tuangkan. Sehingga penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi terciptanya kesempurnaan penulisan skripsi ini.

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini baik berupa dukungan, baik moril maupun materil. Pertama-tama dengan tidak mengurangi rasa hormat secara khusus penulis ucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada orang tua saya yaitu Bapak Sunanta ,S.SOS. M.SI dan Ibu Desih Arisandi, S.SOS atas seluruh kasih sayangnya, kepercayaannya, dan doa yang tidak henti-hentinya kepada anaknya ini, hingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Penulis tidak lupa menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang

- 1) Yth. Bapak Dr. Anthon F. Susanto, S.H, M.Hum. Dekan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung.
- 2) Yth. Ibu Dr. Hj. Rd. Dewi Asri Yustia S.H, M.H, Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung.
- 3) Yth. Bapak Firdaus Arifin S.H, M.H, Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung.
- 4) Yth. Bapak Moch Erick Ernawan R. S.H, PLT Bidang III Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung..
- 5) Yth. Bapak Dr. Saim Aksinudin, S.H, M.H, Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Univeristas Pasundan Bandung.
- 6) Yth. Bapak Dr. Dedy Hernawan, S.H., M.Hum, Selaku Pembimbing Penulis yang telah memberikan masukan, arahan, dan kritik yang membangun kepada penulis sampai selesainya skripsi ini.
- 7) Seluruh staf pengajaran (akademik) atas bantuan selama menempuh ilmu di Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Pasundan;
- 8) Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Subang yang telah bersedia menjadikan tempatnya sebagai tempat penelitian saya, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
- 9) Yth. Bapak Nendi Purnama, S.SiT. Selaku Penata Pertanahan Pertama/Koordinator Kelompok Substansi Penilaian, Pengadaan Tanah dan Pencadangan Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Subang. atas izin, informasi dan kemudahan dalam melaksanakan penelitian;
- 10) Desa Sadawarna Kecamatan cibogo Kabupaten Subang yang telah bersedia menjadikan tempatnya sebagai tempat penelitian saya, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
- 11) Yth. Bapak Samsuri Suganda Sekertaris desa Sadawarna atas izin, informasi dan kemudahan dalam melaksanakan penelitian;



- 12) Keluarga Besar Anak Buah Lord Oteng Nur Triantoro, Muhammad Adam Adriansyah, Wildi Ramadhan, Moch Rifqi Ihsaan, Adhitya Darmawan. yang telah memberikan semangat dan dukungan kepada penulis sehingga penulis mampu melalui segala rintangan dalam mengejar gelar sarjana.
- 13) Rekan-Rekan seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Adinda Clara Sacty Utami, Amalia Nurlaela Suhaya, Alma Hasnian Yahsifani, Fira Putri Syahrani dan lain-lain.
- 14) Dan seluruh kawan-kawan seperjuangan angkatan 2018 Fakultas Hukum Universitas Pasundan.
- 15) Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi baik secara moril maupun materiil.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi peneliti pada khususnya dan bagi semua pihak yang telah memberikan bantuan dan do'anya, semoga mendapat ridho dan pahala yang lebih dari Allah SWT. Aamiin Allahumma Aamiin,

Wassalamu'alaikum wr.wb.

Bandung, 19 Mei 2022

Rangga Maulana Ananta

181000430

# DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN .....	i
LEMBAR PENGESAHAN DEKAN .....	ii
LEMBAR PERNYATAAN .....	iii
ABSTRAK .....	iv
ABSTRACT .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	xi
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
<b>BAB I      PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang Penelitian .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Identifikasi Masalah .....</b>	<b>9</b>
<b>C. Tujuan Penelitian .....</b>	<b>10</b>
<b>D. Kegunaan Penelitian .....</b>	<b>11</b>
1. Kegunaan Teoritis .....	11
2. Kegunaan Praktis .....	11
<b>E. Kerangka Pemikiran .....</b>	<b>12</b>
<b>F. Metode Penelitian .....</b>	<b>21</b>
1. Spesifikasi Penelitian .....	21
2. Metode Pendekatan .....	21
3. Tahap Penelitian .....	22
4. Teknik Pengumpulan Data .....	23
5. Alat Pengumpulan Data .....	24
6. Analisis Data .....	24

7. Lokasi Penelitian .....	25
<b>BAB II</b>	<b>TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI PEMBERIAN GANTI</b>
	<b>RUGI DALAM PENGADAAN TANAH BAGI</b>
	<b>PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.....</b>
	<b>26</b>
A. Perihal Hak Atas Tanah .....	26
1. Pengertian Hak Atas Tanah .....	26
2. Macam-Macam Hak Atas Tanah .....	28
B. Perihal Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk	
Kepentingan Umum .....	33
1. Pengertian Pengadaan Tanah Dengan Dasar Hukum	
Pengaturan Pengadaan Tanah .....	33
2. Tahap-Tahap Pengadaan Tanah.....	36
C. Perihal Mengenai Ganti Rugi Untuk Kepentingan Umum.....	47
1. Pengertian Ganti Rugi .....	47
2. Bentuk Ganti Rugi .....	49
3. Penitipan Ganti Rugi (Konsnyasi).....	51
<b>BAB III</b>	<b>PELAKSANAAN GANTI RUGI PENGADAAN TANAH</b>
	<b>UNTUK PEMBANGUNAN PROYEK BENDUNGAN</b>
	<b>SADAWARNA DI KABUPATEN SUBANG .....</b>
	<b>56</b>
A. Gambaran Umum Proyek Pembangunan Bendungan Sadawarna	
Di Kabupaten Subang .....	56
B. Gambaran Umum Desa Sadawarna Kecamatan Cibogo	
Kabupaten Subang .....	60
C. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Di Desa Sadawarna	
Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang .....	63
D. Pemberian Ganti Rugi .....	83

<b>BAB IV</b>	<b>ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNA PROYEK BENDUNGAN SADAWARNA DI KABUPATEN SUBANG DI HUBUNGAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.....</b>	<b>87</b>
	A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Bendungan Sadawarna Di Desa Sadawarna Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang.....	87
	B. Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Untuk Pembangunan Proyek Bendungan Sadawarna Di Desa Sadawarna Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang .....	94
	C. Kendala-Kendala Apa Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Bendungan Sadawarna Di Desa Sadawarna Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang Dan Bagaimana Upaya-Upaya Panitia Pengadaan Tanah Untuk Mengatasi Kendala Tersebut.....	100
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>106</b>
	A. Kesimpulan .....	106
	B. Saran.....	108
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>109</b>
	A. Sumber Buku .....	109
	B. Sumber Lain : .....	112
	1) Peraturan PerUndang-Undangan .....	112
	2) Jurnal Nasional .....	113
	<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>115</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Progres Pengadaan Tanah Bendungan Sadawarna .....	57
Tabel 3.2 Rincian Data Proyek Bendungan Sadawarna.....	58
Tabel 3.3 Panitia Pengadaan Tanah Bertugas Membantu Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bendungan Sadawarna .....	67
Tabel 3.4 Susunan Anggota Satuan Tugas A.....	70
Tabel 3.5 Susunan Anggota Satuan Tugas B .....	71
Tabel 3.6 Hasil Inventarisasi Dan Identifikasi Di Desa Sadawarna Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang. ....	74
Tabel 3.7 Hasil Penilaian Ganti Kerugian Di Desa Sadawarna Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang .....	76
Tabel 3.8 Pelaksanaan Musyawarah Dan Penetapan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Sadawarna Di Kabupaten Subang .....	77

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1	Proyek Pembangunan Bendungan Sadawarna Di Desa Sadawarna Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang.....	59
Gambar 3.2	Luas area terkena Proyek Bendungan Sadawarna Di Desa Sadawarna Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang.....	60
Gambar 3.3	Peta Batas Desa Yang tergenang Proyek Pembangunan Bendungan Sadawarna Di Desa Sadawarna Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang. ....	60
Gambar 3.4	Realisasi Pembayaran Uang Ganti Kerugian .....	80
Gambar 3.5	Pembayaran Uang Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bendungan Sadawarna .....	86