

TUNTUTAN GANTI RUGI PT.X ATAS SISA TANAH YANG TERKENA DAMPAK PEMBEBASAN LAHAN DI KECAMATAN TELUKJAMBE BARAT KAB. KARAWANG DALAM PENGADAAN TANAH KERETA CEPAT DITINJAU DARI UU NO. 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH JO PERPRES NO. 148 TAHUN 2015 TENTANG PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat

Guna Mencapai Gelar Sarjana Hukum

Disusun oleh :

Nama : Pucuk Nyimas Sekar A. S

NPM : 181000390

Program Kekhusuan : Hukum Perdata

Di Bawah Bimbingan

DR.DEDY HERNAWAN. S.H..M.HUM.

NIPY : 151.100.46



FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PASUNDAN BANDUNG

2022

**TUNTUTAN GANTI RUGI PT.X ATAS SISA TANAH YANG TERKENA
DAMPAK PEMBEBASAN LAHAN DI KECAMATAN TELUKJAMBE
BARAT KAB. KARAWANG DALAM PENGADAAN TANAH KERETA
CEPAT DITINJAU DARI UU NO. 2 TAHUN 2012 TENTANG
PENGADAAN TANAH JO PERPRES NO. 148 TAHUN 2015 TENTANG
PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

Skripsi

Disusun Oleh :

Pucuk Nyimas Sekar A.S

NPM. 181000390

Telah Dipertahankan dalam Ujian Sidang Kesarajanaan

Pada Tanggal 8 September 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. SITI RODIAH,S.H.,M.H

NIPY : 151.108.08

LEMBAR PENGESAHAN DEKAN

Skripsi ini ini telah diterima
Sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar
Sarjana Hukum tanggal 8 September 2022

**DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PASUNDAN BANDUNG**

Dr. Anthon F Susanto, S.H., M.Hum

NIPY.151.102.07

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Pucuk Nyimas Sekar A.S

NPM : 181000390

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi yang saya buat adalah;

- a. Murni gagasan, rumusan dan hasil penelitian penulis dengan arahan dosen pembimbing;
- b. 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.
- c. 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, 8 September 2022

Pembuat pernyataan,

Pucuk Nyimas Sekar A.S

NPM . 181000390

ABSTRAK

Pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung merupakan salah satu program penyediaan infrastruktur yang dilaksanakan berdasarkan kepada Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPMJN) tahun 2015-2019 dalam mempercepat pertumbuhan dan pemerataan pembangunan nasional. Dengan adanya pembangunan tersebut pelaksanaan pengadaan tanah dilandaskan kepada UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum serta Perpres No. 148 Tahun 2015 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam penelitian ini penulis mengkaji masalah terkait ganti kerugian tanah sisa pada lahan milik PT.X dalam gugatan keberatan ganti kerugian yang diajukan oleh PT.X kepada pengadilan negeri Karawang dengan dikaji berdasarkan kepada pelaksanaan pengadaan tanah pada lahan milik PT.X, pemberian ganti kerugian pelaksanaan pengadaan tanah dan penyelesaian luas sisa tanah milik PT.X yang lebih luas daripada luas lahan yang diperlukan.

Pada penelitian ilmiah ini, penulis menggunakan metode spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis, penulis juga menggunakan jenis metode pendekatan yuridis normatif dan tahap penelitian yaitu dengan cara penelitian kepustakaan dengan 3 bahan hukum yakni bahan hukum primer, sekunder dan tersier dan disertakan penelitian menggunakan penelitian lapangan yang berdasarkan kepada putusan pengadilan terkait kasus yang diteliti dengan menggunakan metode yuridis kualitatif.

Berdasarkan kepada hasil dari penelitian ini diketahui bahwa terkait pelaksanaan dari Pengadaan Tanah untuk Kereta Cepat Jakarta-Bandung pada lahan milik PT.X di Kabupaten Karawang belum sepenuhnya sesuai dengan apa yang tercantum dalam UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, bahwa proses penilaian yang dilakukan dengan hasil dari inventarisasi dan identifikasi lahan tidak sesuai dengan isi Pasal 57 ayat (1) Perpres No.148 tahun 2015 tentang penyelenggaraan tanah bagi kepentingan umum yang menyebutkan bahwa dalam hal melakukan inventarisasi dan identifikasi, maka pihak pelaksana pengadaan tanah atau satgas akan melakukan pengumpulan data kepada pihak yang berhak. Namun terkait kepada pemberian ganti kerugian pada luasan sisa tanah lahan milik PT.X yang tidak dapat ganti kerugian, penulis beranggapan bahwa isi putusan yang menolak pemberian ganti kerugian sudah sesuai dengan isi Pasal 35 UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, bahwa penggantian kerugian haruslah berdasarkan kepada tanah sisa terdampak sedangkan dalam tanah sisa yang diajukan oleh PT.X, luasan tanah sisa tersebut tidak termasuk dalam kategori terdampak karna luasannya yang lebih luas dari luas tanah yang terkena obyek pengadaan tanah secara langsung.

Kata Kunci : Pengadaan Tanah, Ganti Kerugian, Kepentingan Umum

ABSTRACT

The construction of the Jakarta-Bandung High-Speed Rail is one of the infrastructure provision programs based on the 2015-2019 National Medium-Term Development Plan (RPMJN). It aims to accelerate growth and equitable national development. With this development, the implementation of land acquisition is based on Law no. 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest and Presidential Decree No. 148 of 2015 concerning the Implementation of Land Procurement for Development in the Public Interest. In this study, the researcher reviewed the problem of the legal issue relating to compensation for the remaining land on land owned by PT. X in a lawsuit against compensation filed by PT. X to the Karawang district court. Based on the implementation of land acquisition on land owned by PT. X, the provision of compensation for implementing land acquisition and completing the remaining area of land owned by PT. X is wider than the required land area.

The researcher used descriptive-analytical research specifications with a normative juridical approach. She conducted library research with three legal materials, namely primary, secondary and tertiary legal materials. In addition, she conducted field research based on court decisions related to the case under study. She used the qualitative juridical method to analyze the obtained data.

Based on the results of this study, the implementation of the Land Procurement for the Jakarta-Bandung High-Speed Rail on land owned by PT.X in Karawang Regency is not entirely by Law no. 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest. The assessment process carried out with the results of the inventory and identification of land is not by Article 57 paragraph (1) of Presidential Regulation No.148 of 2015 concerning the administration of land for the public interest. In carrying out an inventory and identification, the land acquisition executor or task force will collect data from the entitled party. But PT. X did not receive compensation for the remaining area of the land he owned. 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest. Compensation must be based on the remaining affected land. In contrast, in the remaining land proposed by PT.X, the remaining land area is not included in the affected category because its area is wider than the land area directly affected by the land acquisition object.

Keywords: Land Procurement, Compensation, Public Interest.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT Sang maha segalanya, atas seluruh rahmat serta karunianya yang terus mengalir sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik.

Penulisan skripsi ini merupakan salah satu bentuk tugas akhir yang menjadi syarat guna mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pasundan. Skripsi ini penulis tulis dengan berjudul **“TUNTUTAN GANTI RUGI PT.X ATAS SISA TANAH YANG TERKENA DAMPAK PEMBEBASAN LAHAN DI KECAMATAN TELUKJAMBE BARAT KAB. KARAWANG DALAM PENGADAAN TANAH KERETA CEPAT DITINJAU DARI UU NO. 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH JO PERPRES NO. 148 TAHUN 2015 TENTANG PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM”**

Penulis menyadari bahwa dalam penelitian skripsi ini masih jauh dari kata sempurna baik dalam segi bahasa, materi maupun pengolahan data. Sehingga penulis mengharapkan bisa mendapatkan kritik serta saran yang membangun demi terciptanya kesempurnaan penulisan skripsi ini.

Dalam penyelesaian studi dan penulisan skripsi ini, penulis menyadari bahwa banyak bantuan baik pengajaran, bimbingan maupun arahan serta dukungan moril dan materil yang sudah diterima penulis selama ini. Pertama-tama tanpa mengurangi rasa hormat, penulis sampaikan rasa terimakasih secara khusus

kepada Kedua orang tua saya yaitu Bapak Mohamad Suhud, S.H, M.Kn dan Ibu Endaw Endah Sugiharti yang tak henti-hentinya memberikan dukungan, kasih sayang serta kepercayaan kepada penulis, hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan baik. Serta kedua Adik saya yaitu Tubagus Mohamad Dimas AS dan Ilona Nyimas Arum AS yang seringkali menjadi tempat pelipur lara penulis ditengah kegundah gelisahan penulis saat penulisan skripsi berlangsung.

Tidak lupa penulis sampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Yth. Bapak. Prof. Dr. H. Eddy Jusuf, Sp., M.Si, M.Kom. Rektor Universitas Pasundan Bandung.
2. Yth. Bapak Dr. Anthon F. Susanto, S.H, M.Hum. Dekan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung.
3. Yth. Ibu Dr. Hj. Rd. Dewi Asri Yustia, S.H, M.H, Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung.
4. Yth. Bapak Firdaus Arifin, S.H, M.H, Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung.
5. Yth. Bapak Moch Erick Ernawan R. S.H, PLT Bidang III Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung.
6. Yth. Bapak Dr. Saim Aksinudin, S.H, M.H, Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Pasundan.
7. Yth. Bapak Murshal Senjaya, S.H, M.H, Selaku Wali Dosen yang selalu membantu dan memberikan arahan kepada penulis terkait perkuliahan selama penulis mengenyam pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Pasundan.

8. Yth. Bapak Dr. Dedy Hernawan, S.H, M.Hum, Selaku Pembimbing Penulis yang telah memberikan masukan, arahan, dan kritik yang membangun kepada penulis hingga selesainya penulisan skripsi ini.
9. Seluruh staf pengajaran (akademik) atas bantuan dan bimbingannya selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Pasundan.
10. Sahabat sekaligus saudara penulis, Anisa Jayantari, Yoshua, Maharani Pradiah, dan Iis Silfi Fauziah yang telah memberikan semangat, doa serta dukungan kepada penulis.
11. Teman-Teman Let's Get Sweatin, Ratna Dewi, Fira Putri Syahrani, dan Indah Sari Oktaviani yang selalu memberikan semangat.
12. Rekan-Rekan seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Fajar Santika, Rangga Maulana, Isra Pranestia, Ara Tiara dan seluruh kawan-kawan seperjuangan angkatan tahun 2018 Fakultas Hukum Universitas Pasundan.

Akhir kata penulis berharap, semoga skripsi ini dapat menjadi bermanfaat bagi banyak pihak yang akan melakukan penelitian serupa ataupun bermanfaat juga bagi para pembaca.

Bandung, 8 September 2022

Pucuk Nyimas Sekar AS

181000390

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN.....	i
LEMBAR PENGESAHAN DEKAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
ABSTRAK.....	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Identifikasi Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Kegunaan Penelitian	11
E. Kerangka Pemikiran.....	11
F. Metode Penelitian	19
1. Spesifikasi Penelitian	20
2. Metode Pendekatan	20
3. Tahap Penelitian.....	22
4. Teknik Pengumpulan Data.....	24
5. Alat Pengumpulan Data	24
6. Analisis Data	25

	7. Lokasi Penelitian.....	25
BAB II	KAJIAN TEORI MENGENAI PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM MENURUT UU No. 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH JO PERPRES NO. 148 TAHUN 2015 TENTANG PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.....	27
	A. Pengadaan Tanah Untuk kepentingan Umum.....	27
	1. Landasan Hukum Pengadaan Tanah	27
	2. Tahapan Pengadaan Tanah	31
	3. Sumber Pembiayaan Pengadaan Tanah	37
	B. Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	38
	1. Definisi Ganti Kerugian.....	38
	2. Prinsip-Prinsip dalam Pemberian Ganti Kerugian.....	39
	C. Sisa Tanah terdampak Pengadaan Tanah.....	43
	1. Definisi Sisa Tanah	43
	2. Kriteria Sisa Tanah dalam Pengadaan Tanah	44
	3. Penilaian Sisa Tanah Terdampak.....	46
	4. Mekanisme Penyelesaian Sisa Tanah Terdampak	47
BAB III	PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH PT X YANG LEBIH LUAS DARI TANAH YANG DIPERLUKAN UNTUK KERETA CEPAT JAKARTA BANDUNG	53
	A. Gambaran Umum tentang Pengadaan Tanah PT.X pada proyek Pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung.....	53
	B. Pelaksanaan Pengadaan Tanah PT.X yang lebih luas dari tanah yang dibutuhkan	56

C.	Pemberian ganti kerugian Pengadaan Tanah yang lebih luas dari tanah yang dibutuhkan.....	66
BAB IV	ANALISIS YURIDIS TUNTUTAN GANTI RUGI PT.X ATAS SISA TANAH YANG TERKENA DAMPAK PEMBEBASAN LAHAN DI KECAMATAN TELUKJAMBE BARAT KAB. KARAWANG DALAM PENGADAAN TANAH KERETA CEPAT DITINJAU DARI UU NO. 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH JO PERPRES NO. 148 TAHUN 2015 TENTANG PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM ...	70
A.	Pelaksanaan Pengadaan Tanah PT.X yang lebih luas dari tanah yang dibutuhkan ditinjau dari UU Pengadaan Tanah.	70
B.	Pemberian Ganti Kerugian dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah PT.X untuk Kereta Cepat Jakarta-Bandung.....	76
C.	Penyelesaian Luas Sisa Tanah PT.X dalam Pengadaan Tanah Kereta Cepat Jakarta-Bandung.....	78
BAB V	KESIMPULAN	87
A.	Kesimpulan	87
B.	Saran.....	89
	DAFTAR PUSTAKA	91
A.	SumberBuku.....	91
B.	Sumber Lain :.....	92
	1) Peraturan PerUndang-Undang.....	92
	2) Jurnal Nasional.....	93

DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Luas Wilayah bidang tanah yang dikuasai PT.X.....	55
Tabel 3. 2 Luas Wilayah bidang tanah PT.X yang terkena objek Pengadaan Tanah dan luas sisa tanah yang tidak terkena objek Pengadaan Tanah	56
Tabel 3. 3 Hasil Inventarisasi dan Identifikasi bidang tanah yang dikuasai PT.X di desa Wanajaya dan desa Wanakerta yang terkena obyek pengadaan tanah.....	61
Tabel 3. 4 Hasil Penilaian Ganti Kerugian oleh KJPP IDR terhadap bidang tanah yang dikuasai PT.X	63