

SKRIPSI

**IMPLEMENTASI PENGADAAN TANAH BERDASARKAN PASAL 3 UU
NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH
(STUDI KASUS PELAKSANAAN PEMBANGUNAN JALAN MANADO-
OUTER RING ROAD III DI KOTA MANADO)**



Oleh:

SITTI KHAIRUNNISAH USUP

1900024077

**Skripsi ini Disusun untuk Melengkapi Persyaratan
dalam Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AHMAD DAHLAN

YOGYAKARTA

2024

THESIS

**IMPLEMENTATION OF LAND ACQUISITION BASED ON ARTICLE 3 NUMBER 2
OF 2012 CONCERNING LAND ACQUISITION
(CASE STUDY OF THE IMPLEMENTATION OF THE CONSTRUCTION OF THE
MANADO-OUTER RING ROAD III MANADO CITY)**



Written by:

SITTI KHAIRUNNISAH USUP

1900024077

**This Thesis is Submitted as a Fulfillment of the Requirements
to Attain the Bachelor of Law**

FACULTY OF LAW

UNIVERSITAS AHMAD DAHLAN

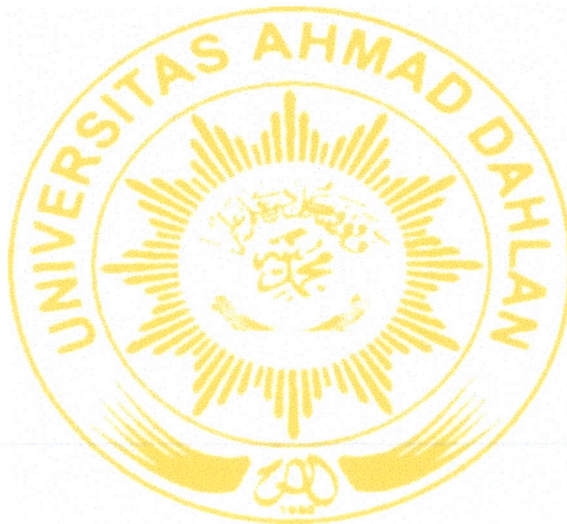
YOGYAKARTA

2024

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

**IMPLEMENTASI PENGADAAN TANAH BERDASARKAN PASAL 3 UU
NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH
(STUDI KASUS PELAKSANAAN PEMBANGUNAN JALAN MANADO-
OUTER RING ROAD III DI KOTA MANADO)**

**Skripsi ini untuk Melengkapi Persyaratan dalam Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Ahmad Dahlan**



Pembimbing



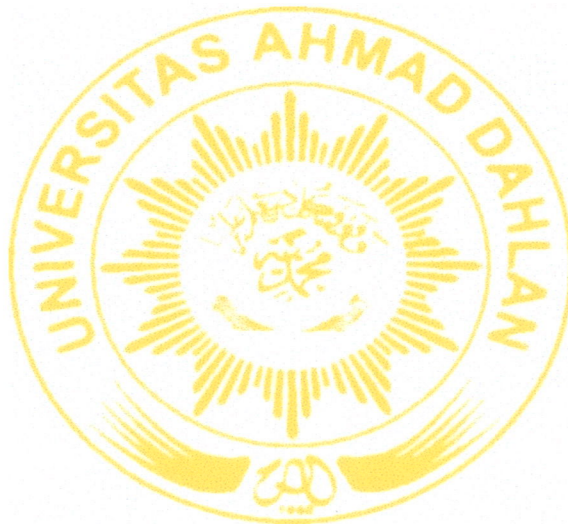
Muhammad Farid Alwajdi, S.H., M.Kn

NIPM. 19910723 201908 111 1058561

SUPERVISOR APPROVAL PAGE

**IMPLEMENTATION OF LAND ACQUISITION BASED ON ARTICLE 3 NUMBER 2
OF 2012 CONCERNING LAND ACQUISITION
(CASE STUDY OF THE IMPLEMENTATION OF THE CONSTRUCTION OF THE
MANADO-OUTER RING ROAD III MANADO CITY)**

**This Thesis is Submitted as a Fulfillment of the Requirements to Attain
the Bachelor of Law at Faculty of Law Universitas Ahmad Dahlan**



Supervisor

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Farid", is written over a large, stylized, light-colored graphic element that resembles a signature or a large letter 'F'.

Muhammad Farid Alwajdi, S.H., M.Kn

NIPM. 19910723 201908 111 1058561

HALAMAN PENGESAHAN FAKULTAS

**DIPERTAHANKAN DI DEPAN DEWAN PENGUJI SKRIPSI FAKULTAS
HUKUM UNIVERSITAS AHMAD DAHLAN UNTUK MELENGKAPI
PERSYARATAN DALAM MEMPEROLEH GELAR SARJANA HUKUM**

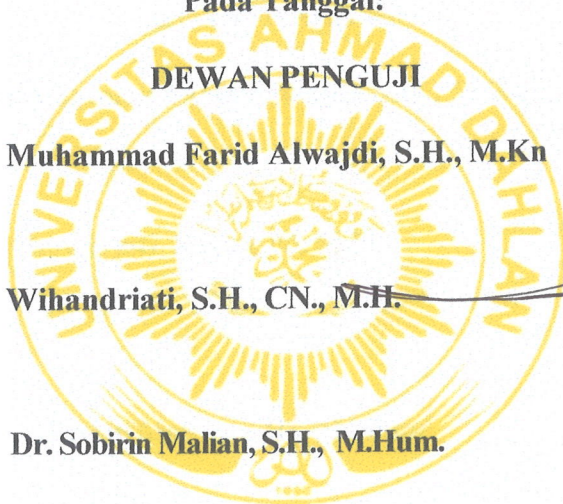
Pada Tanggal:

DEWAN PENGUJI

Ketua Penguji : Muhammad Farid Alwajdi, S.H., M.Kn

Anggota Penguji I : Wihandriati, S.H., CN., M.H.

Anggota Penguji II : Dr. Sobirin Malian, S.H., M.Hum.



[Handwritten signatures of the three members of the Exam Board]

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Ahmad Dahlan



Dr. Megawati, S.H., M.Hum.

NIPM. 19580607 202309 010 0584069

FACULTY APPROVAL PAGE

EXAMINED BEFORE THE EXAMINER BOARD OF FACULTY OF LAW
UNIVERSITAS AHMAD DAHLAN AS A FULLFILLMENT OF THE
REQUIREMENTS TO ATTAIN BACHELOR OF LAW

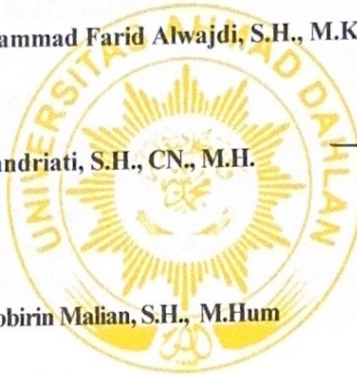
At the Date:

THE EXAMINER BOARD

Chairman : Muhammad Farid Alwajdi, S.H., M.Kn

Examiner I : Wihandriati, S.H., CN., M.H.

Examiner II : Dr. Sobirin Malian, S.H., M.Hum

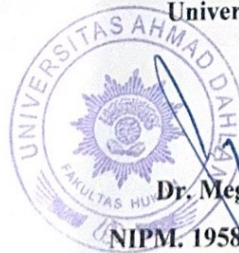


Farid
.....
Wihandriati
.....
Sobirin
.....

Approved by,

Dean of Faculty of Law

Universitas Ahmad Dahlan



Megawati
Dr. Megawati, S.H., M.Hum.
NIPM. 19580607 202309 010 0584069

PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sitti Khairunnisah Usup
NIM : 1900024077
Email : sitti1900024077@webmail.uad.ac.id
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : IMPLEMENTASI PENGADAAN TANAH
BERDASARKAN PASAL 3 UU NOMOR 2 TAHUN
2012 TENTANG PENGADAAN TANAH
(STUDI KASUS PELAKSANAAN PEMBANGUNAN
JALAN MANADO- OUTER RING ROAD III DI
KOTA MANADO)

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Hasil karya yang saya serahkan ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar kesarjanaan baik di Universitas Ahmad Dahlan maupun di institusi pendidikan lainnya.
2. Hasil karya saya ini bukan saduran/terjemahan melainkan merupakan gagasan, rumusan, dan hasil pelaksanaan penelitian/implementasi saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan pembimbing akademik dan narasumber penelitian.
3. Hasil karya saya ini merupakan hasil revisi terakhir setelah diujikan yang telah diketahui dan disetujui oleh pembimbing.
4. Dalam karya saya ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang digunakan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari terbukti ada penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya saya ini, serta sanksi lain yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Ahmad Dahlan.

Yogyakarta, 9 Juni2024



Sitti Khairunnisah Usup
Tanda tangan dan nama terang
mahasiswa

PERNYATAAN PERSETUJUAN AKSES

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sitti Khairunnisah Usup
NIM : 1900024077
Email : sitti1900024077@webmail.uad.ac.id
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : IMPLEMENTASI PENGADAAN TANAH
BERDASARKAN PASAL 3 UU NOMOR 2 TAHUN
2012 TENTANG PENGADAAN TANAH
(STUDI KASUS PELAKSANAAN PEMBANGUNAN
JALAN MANADO- OUTER RING ROAD III DI
KOTA MANADO)

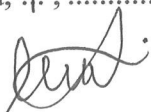
Dengan ini saya menyerahkan hak sepenuhnya kepada Pusat Sumber Belajar Universitas Ahmad Dahlan untuk menyimpan, mengatur akses serta melakukan pengelolaan terhadap karya saya ini dengan mengacu pada ketentuan akses tugas akhir elektronik sebagai berikut (beri tanda pada kotak):

Saya mengizinkan karya tersebut diunggah ke dalam aplikasi Repository Pusat Sumber Belajar Universitas Ahmad Dahlan

Saya mengizinkan karya tersebut dipublikasikan ke dalam laman jurnal ilmiah yang terdaftar di dalam indeks SINTA

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Yogyakarta, 4, Juni 2024


Sitti Khairunnisah Usup
Tanda tangan dan nama terang

Mengetahui,
Pembimbing



Muhammad Farid Alwajdi, S.H., M.Kn
NIPM. 19910723 201908 111 1058561

HALAMAN MOTTO

Pendidikan adalah senjata paling ampuh yang bisa digunakan
untuk mengubah dunia." - Nelson Mandela

"Jika seseorang bepergian dengan tujuan mencari ilmu, maka Allah akan
menjadikan perjalanannya seperti perjalanan menuju surga." - Nabi Muhammad
SAW

"Hiduplah seolah engkau mati besok. Belajarlah seolah engkau hidup selamanya."
- Mahatma Gandhi

“Barang siapa tidak mau merasakan pahitnya belajar, ia akan merasakan hinanya
kebodohan sepanjang hidupnya.” - Imam Syafi’i

“Siapa yang menempuh jalan untuk mencari ilmu, maka Allah akan mudahnya
baginya jalan menuju surga” -HR Muslim, no. 2699

“Harus banyak belajar soalnya nisa makannya banyak” -(mamah cantik)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada orang-orang yang sungguh luar biasa:

1. Mamah (HINDUN LALISU S.SOS) wanita hebat yang sampai sekarang ini masih tetap berada di samping saya yang selalu menyemangati saya yang ajarannya selalu saya ingat bahwa kunci kesuksesan itu hanya (kejujuran) ia adalah wanita pekerja keras yang tidak pernah kenal lelah.
2. Papah (MUHAMMAD ALFI SAHRIN USUP S.H.,M.H) beliau bisa di bilang pekerja keras dari 0 yang berasal dari gajinya hanya Rp. 500.000 tapi ia mampu menghidupi ketiga anak-anaknya dengan kontrakan yang seadanya dengan motor yang tidak seberapa tapi mampu muat sampai berlima.
3. Kakak (MUHAMMAD SAFIR RAMADHAN USUP S.H) salah satu manusia yang menyebarkan tetapi dia bisa di bilang kakak yang paham akan mau adeknya sendiri yang turut memberi support skripsi yang katanya agar tidak menjadi beban keluarga lagi hahaha.
4. Kakak (ANGGUN TRISNA DAUN S.Farm) kakak yang bisa di bilang paham perjalanan skripsi adeknya sendiri yang suka ngomong “pulang manado hari ini aja” yang pastinya pemberi support setiap saat.
5. Kaka (SITTI MUMAINNAH MUTIARA USUP S.H) yang paling berperan sangat penting dalam memberi dukungan apapun itu. Terima kasih banyak kak sudah menjadi kakak terbaik juga dalam hal apapun itu.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum wr.wb.

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT Sang Maha Segalanya atas seluruh nikmat dan hidayah-Nya. Sehingga penulis bisa mampu menyelesaikan Skripsi dengan judul IMPLEMENTASI PENGADAAN TANAH BERDASARKAN PASAL 3 UU NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH (STUDI KASUS PELAKSANAAN PEMBANGUNAN JALAN MANADO-OUTER RINGROAD IIII DI KOTA MANADO

Dalam proses penyelesaian Skripsi ini, penulis memperoleh banyak bantuan baik pengajaran, bimbingan dan arahan secara langsung maupun tidak langsung. Penulis menyampaikan Penghargaan dan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Prof. Dr. Muchlas, M.T. selaku Rektor Universitas Ahmad Dahlan Yogyakarta, yang memberikan kesempatan bagi penulis untuk menimba ilmu di Universitas Ahmad Dahlan.
2. Ibu Dr. Hj. Megawati, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Ahmad Dahlan Yogyakarta, yang telah membimbing dan memotivasi penulis agar terselesaikannya skripsi ini.
3. Bapak Nurul Satria Abdi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Ahmad Dahlan yang telah membimbing dan memotivasi penulis supaya terselesaikan skripsi ini.

4. Ibu Wita Setyaningrum, S.H., LL.M. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Ahmad Dahlan yang telah memberikan pengarahan dan motivasinya kepada penulis agar terselesaikan skripsi ini.
5. Bapak Fauzan Muhammadi, Lc., LL.M. selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum yang telah memberikan arahan semangat sebagai pendorong bagi penulis dalam Menyusun skripsi ini.
6. Ibu Kurnia Dewy Angraeny, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Fakultas Hukum yang telah memberikan arahan dan membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak Muhammad Farid Alwajdi, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing yang dengan penuh keikhlasan dan kesabaran dalam membimbing dan mengarahkan penulis hingga terselesaikannya skripsi ini tepat waktu.
8. Ibu Dr. Indah Nur Shanty Saleh, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang senantiasa membimbing dari awal hingga di penghujung semester.
9. Seluruh Dosen Program Studi Hukum Universitas Ahmad Dahlan yang telah memberikan ilmu serta pengalamannya.
10. Seluruh staf dan karyawan Universitas Ahmad Dahlan yang telah membantu pengadaan keperluan yang selama ini penulis perlukan.

Penulis berharap semoga Penyusunan Skripsi ini bermanfaat bagi pembaca pada umumnya serta berguna untuk teman-teman mahasiswa Hukum Universitas Ahmad Dahlan Yogyakarta. Karena keterbatasan pengetahuan pada penulis, maka

penulis menyadari bahwa Penyusunan Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna.
Oleh karena itu, perlu kritik dan saran untuk menyempurnakan karya selanjutnya.

Wassalamualaikum wr.wb.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT	vi
PERNYATAAN PERSETUJUAN AKSES	viii
HALAMAN MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xiv
ABSTRAK	xvi
ABSTRACT	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Metode Penelitian	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Pengertian Hak Hak Atas Tanah Dalam UUPA	14
B. Asas Dalam Pengadaan Tanah	26
C. Pengistilahan dan Pengertian Kepentingan Umum	36
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	41
A. Peraturan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum	
B. Tahapan Pelaksanaan Pengambilan Hak Atas Bagi Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Dijalan Outer Ring Road III di Kota Manado telah sesuai peraturan perundang undangan	50
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	64
A. Kesimpulan	64
B. Saran	66
DAFTAR PUSTAKA	67
<i>Lampiran 1. Format Halaman Sampul</i>	i
<i>Lampiran 1.1 Format Halaman Judul Berbahasa Inggris</i>	ii
<i>Lampiran 2. Format Halaman Persetujuan Skripsi Bahasa Indonesia</i>	iii

<i>Lampiran 2.1 Format Halaman Persetujuan Skripsi Bahasa Inggris.....</i>	<i>iv</i>
<i>Lampiran 3. Format Halaman Pengesahan Skripsi Bahasa Indonesia</i>	<i>v</i>
<i>Lampiran 3.1 Format Halaman Pengesahan Skripsi Bahasa Inggris</i>	<i>vi</i>
<i>Lampiran 4. Format Halaman Pernyataan Tidak Plagiat.....</i>	<i>vii</i>
<i>Lampiran 5. Pernyataan Persetujuan Bebas Akses.....</i>	<i>viii</i>

**IMPLEMENTASI PENGADAAN TANAH BERDASARKAN PASAL 3 UU
NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH
(STUDI KASUS PELAKSANAAN PEMBANGUNAN JALAN MANADO-
OUTER RING ROAD III DI KOTA MANADO)**

SITTI KHAIRUNNISAH USUP

ABSTRAK

Pada Tanggal 12 Desember 2022 telah di tetapkannya di Kota Manado berdasarkan keputusan Gubernur Sulawesi Utara Nomor 426 Tahun 2022 tentang perubahan penetapan lokasi pembangunan ruas Jalan Manado-Outer Ringroad III di Kota Manado. Tanah merupakan tempat pemukiman dari sebagian besar umat manusia, di samping sebagai sumber penghidupan bagi manusia untuk mencari nafkah melalui usaha tani dan perkebunan, yang akhirnya tanah juga yang dijadikan persemayaman terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia (Abdurrahman, 1983: 1). Perlindungan hukum bagi pemilik hak atas pengambilalihan hak atas tanah untuk pembangunan kepentingan umum diatur oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (UU No. 2 Tahun 2012).

Jenis penelitian hukum yang dilakukan adalah yuridis empiris dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Penelitian hukum normatif ini diadaskan kepada bahan hukum primer dan sekunder, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum untuk menjawab penelitian

Kesimpulan dari skripsi ini ialah Pengadaan Tanah di Indonesia dalam kebijakan pemerintah dijabarkan dua komponen penting pengadaan tanah jika negara “terpaksa” untuk memperoleh tanah dari masyarakat, pada hakikatnya. Pengadaan tanah adalah tindakan pemerintah untuk mengambil alih tanah untuk kepentingan umum, berdasarkan pertimbangan untuk mencapai kesepakatan tentang pelepasan hak dan kompensasi sebelum mengambil hak pencabutan. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan kegiatan pengambilalihan lahan yang dilakukan oleh pemerintah untuk pembangunan fasilitas publik. Pengadaan tanah terdiri dari tahap perencanaan, persiapan, dan pelaksanaan yang melibatkan pemerintah daerah sebagai pelaksana pengadaan tanah, kementerian yang menyelenggarakan urusan di bidang pertanahan, pemilik hak atas tanah, dan masyarakat yang terdampak.

Kata Kunci: *Hukum; Kepentingan Umum, Pertanggungjawaban;*

**IMPLEMENTATION OF LAND ACQUISITION BASED ON ARTICLE 3 NUMBER 2
OF 2012 CONCERNING LAND ACQUISITION
(CASE STUDY OF THE IMPLEMENTATION OF THE CONSTRUCTION OF THE
MANADO-OUTER RING ROAD III MANADO CITY)**

SITTI KHAIRUNNISAH USUP

ABSTRACT

Land is for public purposes, one of which is the construction of a toll road in the city of Manado, but land acquisition is not as simple as imagined by the local community and causes many problems. Land is also the basic capital in realizing development for the public interest. The purpose of land acquisition is to analyze and understand the rules that determine the government's authority in taking over land rights for the public interest.

The type of legal research carried out is empirical juridical where law is conceptualized as what is written in statutory regulations (law in books) or law is conceptualized as rules or norms which are a benchmark for human behavior that is considered appropriate. This normative legal research is based on primary and secondary legal materials, namely research that refers to the norms contained in statutory regulations Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Public Interest to answer the research.

The conclusion of this thesis is that land acquisition in Indonesia in government policy describes two important components of land acquisition if the state is "forced" to acquire land from the community, in essence. Land acquisition is a government action to take over land for public purposes, based on consideration of reaching an agreement on relinquishment of rights and compensation before taking revocation rights. Land acquisition for development in the public interest is a land acquisition activity carried out by the government for the construction of public facilities. Land procurement consists of planning, preparation and implementation stages involving the regional government as the executor of land acquisition, the ministry that carries out land affairs, land rights owners and affected communities.

Keywords: Law; Public Interest, Accountability;