

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah memiliki kedudukan penting yang sangat penting dalam rangka penyelenggaraan hidup dan kehidupan manusia. Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat dibutuhkan oleh umat manusia demi keberlangsungan hidupnya, hubungan manusia dengan tanah sangatlah erat, dimana tanah bukan hanya sebagai tempat untuk ditinggali saja, melainkan sumber makanan untuk manusia sebagian besar tumbuh dari tanah.

Fungsi dan peran tanah dalam berbagai sektor kehidupan manusia memiliki empat aspek yang strategis, yaitu aspek ekonomi, politik, hukum, dan sosial yang merupakan isu sentral dalam proses kebijakan hukum pertanahan yang dilakukan oleh pemerintah.¹ Bukanlah hal yang aneh apabila setiap orang mempunyai keinginan untuk dapat memiliki tanah lengkap dengan perlindungan hukumnya, perlindungan hukum itu diwujudkan dengan pemberian berbagai macam hak atas tanah oleh pemerintah sebagai petugas pengatur.²

Tanah di Indonesia kebanyakan telah dimiliki atau setidaknya-tidaknya ada yang menduduki. Konsekuensinya apabila ada kegiatan pembangunan

¹ H. Idlam, *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Alumni, Bandung, 2004, hlm.21.

² Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 45.

yang membutuhkan tanah, sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah dengan mengambil tanah-tanah hak. Kegiatan mengambil tanah oleh pemerintah dalam rangka menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum inilah yang disebut dengan pengadaan tanah yang disertai pemberian ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.³

Digunakan sebagai perumahan, permintaan akan tanah juga juga sebagai lahan untuk pertanian atau perekonomian, sosial budaya dan teknologi memerlukan ketersediaan tanah dalam jumlah yang cukup banyak. Misalnya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat wisata dan jalan-jalan transportasi dalam rangka pembangunan nasional untuk kepentingan umum. Artinya bahwa selain tanah memiliki hak-hak yang terkandung di dalamnya, tanah juga memiliki fungsi sosial, bahwa kegunaan dari tanah itu lebih mengutamakan kepentingan umum dari pada kepentingan perseorangan maupun golongan, hal ini dapat dilihat dalam undang-undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA, dalam pasal 6 disebutkan “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, sehingga tanah tersebut memiliki manfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai tanah dan bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Akan tetapi hal tersebut bukan berarti kepentingan

³ Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, Jakarta 2010, hlm. 6.

seseorang terdesak oleh kepentingan masyarakat atau negara dan diantara dua kepentingan tersebut haruslah seimbang.

Kegiatan pembangunan di Indonesia, baik di kota maupun di desa banyak memerlukan tanah sebagai lahan dalam proses pembangunan. Negara mempunyai wewenang untuk melaksanakan pembangunan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan baik dengan cara pencabutan hak maupun dengan pembebasan tanah. Masalah pengadaan tanah seringkali mendapatkan hambatan dalam penanganannya, karena didalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas. Oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah dikuasai dengan hak berlandaskan hukum adat maupun hak-hak lainnya menurut UUPA.

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak-hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Pemindahan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, dan lain sebagainya. Cara memperoleh tanah dengan pemindahan hak atas tanah ditempuh apabila yang membutuhkan tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah.⁴

Pencabutan hak atas tanah menurut UUPA adalah pengambilan tanah kepunyaan suatu pihak oleh negara secara paksa, yang

⁴ Ramadhan Muawad, *Hak Atas Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Wordpress, <https://ramadhanmuawad.wordpress.com/2015/10/28/hak-atas-tanah-dan-peralihan-hak-atas-tanah-dalam-hukum-tanah-nasional-2/>, diakses pada tanggal 23 maret 2017, pukul 15.12 WIB.

mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan sesuatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi suatu kewajiban hukum.⁵

Kebijakan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada saat ini dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum harus dilakukan dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum, pemberian ganti rugi kepada yang terkena kegiatan pengadaan tanah dan pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lain.⁶

Kenyataan yang terjadi selama ini, dalam praktik pengadaan tanah bagi kepentingan umum terkadang timbul persoalan antara pemerintah dengan masyarakat, terutama dalam hal pembebasan lahan. Mulai dari penggantian kerugian atas lahan yang dibebaskan dan waktu pembebasan lahan ataupun relokasi terhadap masyarakat. Pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan memerhatikan peran dan fungsi tanah dalam kehidupan manusia serta prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.⁷

Pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum memang seringkali mengalami hambatan dan tantangan. Mengenai prosedur

⁵ Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 1999, hlm. 38.

⁶ Abdullah Sulaeman, *Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, 2010, hlm.2.

⁷ Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, 2007, hlm.80.

sebenarnya pada masa sekarang tidak begitu banyak masalah, namun kesulitan yang prinsipal berada pada budaya yang tumbuh di masyarakat, yaitu masih ada anggapan dari beberapa masyarakat bahwa hak atas tanah adalah hak yang mutlak, yang konsekuensinya pemilik tanah berhak menentukan besarnya ganti rugi. Untuk mengubah budaya masyarakat dalam melepaskan haknya atas tanah perlu dicari persamaan budaya antara masyarakat dengan pemerintah. Selama tidak ditemukan persamaan budaya, permasalahan serius akan selalu timbul. Sebenarnya perbedaan budaya antara pemerintah dengan masyarakat terletak pada penetapan harga ganti rugi. Pihak masyarakat menghendaki harga yang setinggi-tingginya dari harga pasaran atau paling tidak sesuai dengan harga pasaran, bahkan ada masyarakat yang menghendaki harga ganti rugi itu didasarkan pada harga sekian tahun kedepan atau setelah tanahnya dibebaskan dan telah dijadikan sarana umum.⁸

Pemerintah dalam menentukan harga hanya berpatokan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang besarnya ditentukan oleh Kantor Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan realitas, harga pasaran di masyarakat jauh lebih tinggi apabila dibandingkan dengan NJOP. Perbedaan NJOP dengan harga pasaran masih menjadi masalah dalam penentuan harga ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pihak pemerintah dalam memberikan ganti rugi selalu berpatokan pada NJOP,

⁸ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, 2007, hlm.46.

sedangkan masyarakat (pemegang hak atas tanah) berpatokan pada harga pasaran.

Pengadaan tanah saat ini salah satunya di Indonesia adalah pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung, pembangunan Kereta Cepat ini telah direncanakan sejak awal tahun 2016 lalu, kemudian pada akhir bulan November 2016, Direktur Utama PT. Wijaya Karya Bintang Perbowo mengatakan , pembebasan lahan kereta cepat sudah mencapai 85 persen.⁹

Tujuan utama pembangunan Kereta Cepat adalah sebagai alat transportasi modern yang menghubungkan Provinsi Jakarta dengan Provinsi Jawa Barat khususnya Kota Bandung yang memungkinkan perjalanan hanya memakan waktu yang singkat. Pembangunan Kereta Cepat ini adalah merupakan proyek kerjasama antara Negara Indonesia dengan Investor asing yang berasal dari negara China. Para pihak yang mengadakan mega proyek ini diantaranya, PT. Wijaya Karya, PT. Kereta Api Indonesia, PT. Jasa Marga, PT. Perkebunan Nasional VIII dan China Railway International Co.Ltd.

KCIC (Kereta Cepat Indonesia-China) membangun proyek kereta cepat ini dengan estimasi biaya sebesar 5,5 milyar dollar Amerika atau

⁹Achmad Dwi Afriyadi, *Kereta Cepat Jakarta-Bandung*, Liputan6,<http://bisnis.liputan6.com/read/2660590/>, diakses pada tanggal 24 maret 2016, pukul 8.38 WIB.

setara dengan 74 triliun rupiah, dimana 54 triliun rupiah diperoleh dari pinjaman negara kepada China Development Bank.¹⁰

Kereta Cepat menghubungkan Jakarta dengan Bandung dengan 7 tempat pemberhentian yaitu stasiun Gambir, Manggarai, Halim, Karawang, Walini, Kopo, Gede Bage dan Tegal Lega. Secara garis besar pembangunan Kereta Cepat ini membawa implikasi penting bagi perkembangan transportasi di Indonesia, tidak hanya sebatas Jakarta-Bandung saja ada kemungkinan setelah selesai jalur kereta cepat Jakarta-Bandung akan disusul dengan kota-kota besar lainnya.

Pembangunan Kereta Cepat ini tidak hanya berdampak pada kemajuan transportasi saja, hal ini memungkinkan pendapatan negara dari pajak akan bertambah, mengingat harga tiket yang dipatok lumayan tinggi.

Dalam pembangunan kereta cepat Jakarta-Bandung tidak selalu berjalan lancar seperti yang diharapkan, dimana ada beberapa hambatan yang dihadapi dalam proses pembangunan kereta cepat Jakarta-Bandung, yakni dalam proses pembebasan lahan antara pemerintah dengan masyarakat sekitar yang terkena jalur Kereta Cepat Jakarta-Bandung.

Pengadaan tanah untuk pembangunan Kereta Cepat bagi kepentingan umum terdapat ketidak seimbangan dalam pelaksanaannya. Pertama, penyesuaian harga lahan dan bangunan yang dibebaskan atau mendapat ganti rugi, dikarenakan terlalu rendahnya harga dalam

¹⁰ Wiji Nurhayat, *Kereta Cepat Jakarta-Bandung*, Kumparan, <https://kumparan.com/wiji-nurhayat/pinjaman-dana-proyek-kereta-cepat>, diakses pada tanggal 24 maret 2016, pukul 8.55 WIB.

pembebasan lahan dan bangunan. Kedua, dalam pembayaran ganti rugi terdapat masyarakat (pemilik lahan) yang merasa belum mendapatkan pembayaran ganti rugi. Ketiga, salah pengukuran lahan yaitu lahan dan bangunan yang dibebaskan atau mendapat ganti rugi luasnya lebih kecil dibandingkan luas lahan yang sebenarnya, dan ada juga pada saat pengukuran lahan oleh petugas warga tidak dilibatkan.

Berdasarkan dari uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang kemudian dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul : **“Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kereta Cepat Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan Latar Belakang diatas penulis mengidentifikasi masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan Kereta Cepat ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum?
2. Bagaimana bentuk ganti rugi terhadap masyarakat yang terkena pembangunan jalur kereta cepat?

3. Bagaimana upaya penyelesaian terhadap masalah yang timbul dari pelaksanaan ganti rugi terhadap daerah yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta cepat?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis tentang pengaturan ganti rugi terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan kereta cepat ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum.
2. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis tentang bentuk ganti rugi terhadap masyarakat yang terkena pembangunan jalur kereta cepat.
3. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis tentang bagaimana upaya penyelesaian dalam ganti rugi terhadap daerah yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta cepat.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya di bidang Hukum Agraria terutama hukum agraria/pertanahan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

2. Secara Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi para praktisi, umumnya praktisi hukum dan khususnya praktisi Hukum Agraria dalam hal dapat memberikan masukan untuk memecahkan berbagai masalah di bidang hukum agraria terutama mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Bagi masyarakat dapat memberikan wawasan mengenai ganti rugi dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bagi pemerintah sebagai masukan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum agar dapat berjalan dengan baik, sehingga tidak menimbulkan konflik antara pemerintah dan masyarakat.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pihak yang ingin mengetahui dan mendalami mengenai Hukum Agraria terutama mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

E. Kerangka Pemikiran

Setiap Negara berdaulat memiliki instrumen untuk menjelaskan eksistensi sebuah Negara. Salah satunya adalah Undang-Undang Dasar atau Konstitusi Negara. Undang-Undang Dasar 1945 merupakan hukum dasar yang menjadi sumber hukum. Setiap produk hukum seperti Undang-Undang, peraturan atau keputusan pemerintah, bahkan setiap kebijakan pemerintah harus berdasarkan dan bersumber pada ketentuan-ketentuan Undang-Undang Dasar 1945.

Pasal 28G ayat (1) UUD 1945 amandemen ke 4 : “Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”.

Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 amandemen ke 4 : “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”.

Kedua pasal tersebut menyatakan bahwa setiap orang mempunyai hak-hak masing-masing yang tidak dapat digantikan atau diwakilkan ataupun diambil oleh siapapun, karena merupakan hak asasi manusia yang tidak dapat dikurangi.

Negara pada dasarnya mempunyai hak menguasai yang tercantum di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 amandemen ke 4 yang ditulis :

“Bumi, air, dan termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Di dalam Ilmu Hukum terdapat asas-asas hukum yang berlaku, yaitu : asas tersebut diterapkan dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum, diantaranya sebagai berikut :

1. Asas Kesepakatan, yaitu seluruh kegiatan pengadaan tanah terutama dalam bentuk pelepasan hak atas tanah serta segala aspek hukumnya,

seperti persoalan harga ganti rugi, bentuk ganti rugi, pemukiman kembali, kondisi sosial ekonomi dan lain-lain harus didasarkan pada asas kesepakatan didasarkan pada kesesuaian kehendak kedua belah pihak tanpa ada unsur paksaan, penipuan serta didasarkan atas dasar itikad baik.

2. Asas Keadilan, yaitu dalam rangka pengadaan tanah, asas keadilan diletakan sebagai dasar penentuan bentuk dan besar ganti rugi yang harus diberikan kepada pemilik tanah dan orang-orang yang terkait dengan tanah yang dicabut atau dibebaskan haknya untuk kepentingan umum.

Asas-asas tersebut diterapkan dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Agar terdapat keseimbangan antara negara dengan masyarakat.

Pengadaan tanah pada dasarnya bertujuan untuk pembangunan kepentingan umum. Kepentingan umum secara luas adalah kepentingan Negara yang termasuk di dalamnya kepentingan pribadi maupun golongan, dengan kata lain kepentingan umum merupakan kepentingan yang menyangkut kepentingan sebagian besar masyarakat.¹¹

Menurut *Roscoe Pound* kepentingan umum adalah merupakan salah satu kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum. Kepentingan yang harus dilindungi hukum terbagi atas 3 macam yaitu, kepentingan

¹¹ Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*, PT. Citra Abadi Bakti, Bandung, 1991, hlm.10.

umum (*public interest*), kepentingan sosial (*social interest*), kepentingan perseorangan (*private interest*).¹²

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan yang harus memenuhi peruntukannya dan harus dirasakan manfaatnya oleh orang banyak.

Ketentuan UUPA yang merupakan landasan hukum tanah nasional, tidak memberi pengertian yang tegas baik mengenai istilah “tanah” maupun istilah “agraria”. Dari Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) jo Pasal 2 ayat (1) UUPA dapat ditarik kesimpulan bahwa, pengertian agraria memiliki arti yang luas, yaitu meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.¹³

Pasal 2 ayat (2) UUPA memberikan wewenang pada Negara sebagai organisasi kekuasaan bangsa Indonesia untuk tingkat tertinggi:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara manusia dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa;

Kewenangan tersebut kemudian dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA yang tertulis :

¹² Friedmann, *Legal Theory*, Third Ed. Stevens & Sons Limited London, 1953, hlm.283.

¹³ Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria Prespektif Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2009, hlm.37.

Ayat (1) : “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang lain serta badan-badan hukum”.

Ayat (2) : “Hak-Hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Sejak berlakunya UUPA, memberikan dasar hukum bagi pelaksanaan pembebasan (pengadaan) tanah atau pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum. Berdasarkan Pasal 18 UUPA yang tertulis:

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.”

Pasal 18 UUPA menjadi dasar diberlakukannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya.

Di dalam Pasal 1 menentukan :

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, sedemikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.”

Masyarakat melepaskan hak-hak atas tanah kepada Negara sesuai dengan Pasal 1 butir 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Pertanahan. Sedangkan dalam Pasal 1 butir 9 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum memberikan pengertian pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Di dalam Pasal 3 menentukan :

“Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, Negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan umum.”

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan kepentingan umum pencabutan hak-hak atas tanah dapat dilakukan, tetapi pemberian ganti kerugian juga harus diberikan kepada bekas pemilik tanah tersebut. Pengaturan tentang pencabutan hak atas tanah, baik tanah milik individu maupun tanah milik komunal jelas diperlukan.

Dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

dikatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.

Penilaian besarnya ganti kerugian atas tanah yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditetapkan oleh penilai sebagaimana diatur dalam Pasal 33 jo. Pasal 32 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum., dalam Pasal 34 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian dilakukan dengan musyawarah antara Lembaga Pertanahan dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari, diatur dalam Pasal 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pemberian ganti kerugian berdasarkan Pasal 74 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah sebagai berikut :

- (1) Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk :
 - a. Uang;
 - b. Tanah pengganti;
 - c. Pemukiman kembali;
 - d. Kepemilikan saham; atau
 - e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

- (2) Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), baik berdiri sendiri maupun golongan dari beberapa bentuk Ganti Kerugian, diberikan sesuai dengan nilai Ganti Kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan penilai.

Sumber pendanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2012 Tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Dalam Pasal 2 disebutkan bahwa :

- (1) Pendanaan biaya operasional dan biaya pendukung pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah daerah bersumber dari APBD.
- (2) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah daerah bersumber dari APBD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari tahapan perencanaan, persiaan, pelaksanaan dan penyerahan hasil.

Sumber pendanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur juga dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 13/PMK.02/2013 Tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan belanja Negara. Diatur dalam Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2), disebutkan bahwa :

- (1) Biaya operasional dan biaya pendukung penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang selanjutnya disebut biaya operasional dan biaya pendukung adalah biaya yang diperlukan untuk penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- (2) Biaya operasional dan biaya pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari biaya
 - a. Perencanaan;
 - b. Persiapan;
 - c. Pelaksanaan; dan
 - d. Penyerahan hasil.

Pada dasarnya pemerintah dalam penentuan nilai ganti rugi berdasarkan hasil penilaian tim penilai atau juru taksir. Namun pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus, yaitu meliputi bencana alam, biaya pendidikan, menjalankan ibadah, pengobatan, pembayaran hutang dan/atau keadaan mendesak lainnya. Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus diberikan maksimal 25 (dua puluh lima) persen dari perkiraan ganti kerugian yang didasarkan atas Nilai Jual Objek Pajak tahun sebelumnya, sesuai dengan Pasal 34 ayat (5) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Ketua pelaksana pengadaan tanah mengajukan surat permohonan kepada kantor pajak untuk mendapatkan surat keterangan mengenai Nilai Jual Objek Pajak di lokasi pengadaan tanah

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan berbagai peraturan

perundang-undang yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang terkait dengan permasalahan yang diteliti.¹⁴ Dalam penelitian ini, fakta-fakta dianalisis untuk memperoleh gambaran menyeluruh dan sistematis mengenai aspek-aspek yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menurut undang-undang, kemudian dianalisis berdasarkan teori-teori hukum dan fakta-fakta yang terjadi dalam pelaksanaan pembebasan tanah Jalur Kereta Cepat.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan bersifat yuridis-normatif, yaitu mengkaji hubungan peraturan perundang-undangan yang satu dengan yang lain, serta kaitannya dengan penerapan dalam praktik.¹⁵ Dalam penelitian ini, metode tersebut digunakan untuk mengkaji teori-teori hukum agraria dan peraturan perundang-undangan mengenai hukum agraria untuk menganalisis terkait dengan objek yang diteliti.

3. Tahap Penelitian

Data yang diperoleh diolah dengan menggunakan analisis-analisis yuridis normatiif dibantu dengan ilmu hukum agraria dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum agraria yang bertujuan untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistematis melalui suatu proses analisis dengan menggunakan

¹⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, hlm.97.

¹⁵ *Ibid*, hlm.97-98.

peraturan hukum agraria dan teori –teori hukum agraria. Adapun data-data yang diperlukan dapat diperoleh melalui :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*), yaitu suatu teknik pengumpulan data yang diperoleh menggunakan media kepustakaan dan diperoleh dari berbagai data primer serta data sekunder lainnya. Bahan-bahan penelitian ini diperoleh melalui :¹⁶

1) Bahan hukum primer, merupakan bahan- bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek penelitian.¹⁷

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1950 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- d) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya;
- e) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- f) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

¹⁶ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2001, hlm.116.

¹⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamduji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm.13.

- g) Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- h) Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- i) Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- j) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- k) Peraturan Presiden Nomor 107 Tahun 2015 Tentang Percepatan Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Kereta Cepat Antara Jakarta dan Bandung.
- l) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 13/PMK.02/2013 Tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi

- Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.
- m) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 10/PMK.02/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13/PMK.02/2013 Tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.
- n) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder, merupakan bahan-bahan yang erat dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang meliputi buku-buku, hasil karya ilmiah, hasil penelitian.¹⁸ Penulis menggunakan buku-buku, karya ilmiah berkaitan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dengan dukungan bahan dari buku-buku yang memberikan penjelasan tentang teori-teori pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

¹⁸ Soerjono Soekanto, *Loc Cit.*

- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan lain yang ada relevansinya dengan pokok permasalahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti ensiklopedia, kamus, artikel, surat kabar, dan internet.¹⁹ Penulis menggunakan kamus dan media internet.
 - b. Penelitian Lapangan (*Field Research*), yaitu mengumpulkan dan menganalisis data primer yang diperoleh langsung dari lapangan untuk memberi gambaran mengenai permasalahan hukum yang timbul di lapangan dengan melakukan wawancara tak terarah (*nondirective interview*),²⁰ dengan pihak-pihak yang terkait, yang dimaksudkan untuk memperoleh data primer sebagai penunjang data sekunder. Hasil dari penelitian lapangan digunakan untuk melengkapi penelitian kepustakaan.
4. Teknik Pengumpulan Data
- a. penelitian kepustakaan (*Library Research*)
Penelitian kepustakaan dilakukan dengan membaca, mencatat, mengutip data dari buku-buku, peraturan perundang-undangan maupun literatur lain yang berkaitan dengan permasalahan dan pembahasan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
 - b. Penelitian lapangan dilakukan melalui wawancara tidak terarah (*nondirective interview*) dan penyalinan data-data dari pihak yang

¹⁹ *Ibid*, hal.52.

²⁰ Soerjono Soekanto, *Op Cit*, hal.228.

berkompeten,²¹ meliputi lembaga pemerintahan, aparat penegak hukum dan lembaga swadaya masyarakat.

5. Alat Pengumpulan Data

- a. Penelitian Kepustakaan berupa catatan-catatan hasil inventarisasi bahan hukum primer, sekunder dan tersier.
- b. Penelitian Lapangan berupa proposal, daftar pertanyaan, alat perekam, alat penyimpanan data atau flashdisk.

6. Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari penelitian kepustakaan maupun dari penelitian lapangan akan dianalisis secara yuridis kualitatif, yaitu data yang diperoleh disusun secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas dengan tidak menggunakan baik rumus maupun angka. Data primer dan data sekunder dari hasil penelitian disusun dengan teratur dan sistematis, kemudian dianalisis untuk ditarik kesimpulan, khususnya tentang permasalahan yang diteliti.

7. Lokasi Penelitian

a. Kepustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan,
Jl. Lengkong Dalam No. 17 Bandung;
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran,
Jl. Dipatiukur No. 35 Bandung;

²¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op Cit*, hal.66.

3) Perpustakaan Daerah (PUSDA) Kota Bandung, Jl. Kawalayaan
Indah II No. 4, Jati Sari, Buah Batu Bandung

b. Lapangan

Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat,

Jl. Raya Ciburuy-Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, Jawa
Barat 40553