

BAB III

GANTI RUGI PROYEK PEMBANGUNAN KERETA API CEPAT OLEH PT KERETA API INDONESIA KEPADA MASYARAKAT KABUPATEN BANDUNG BARAT DI HUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM

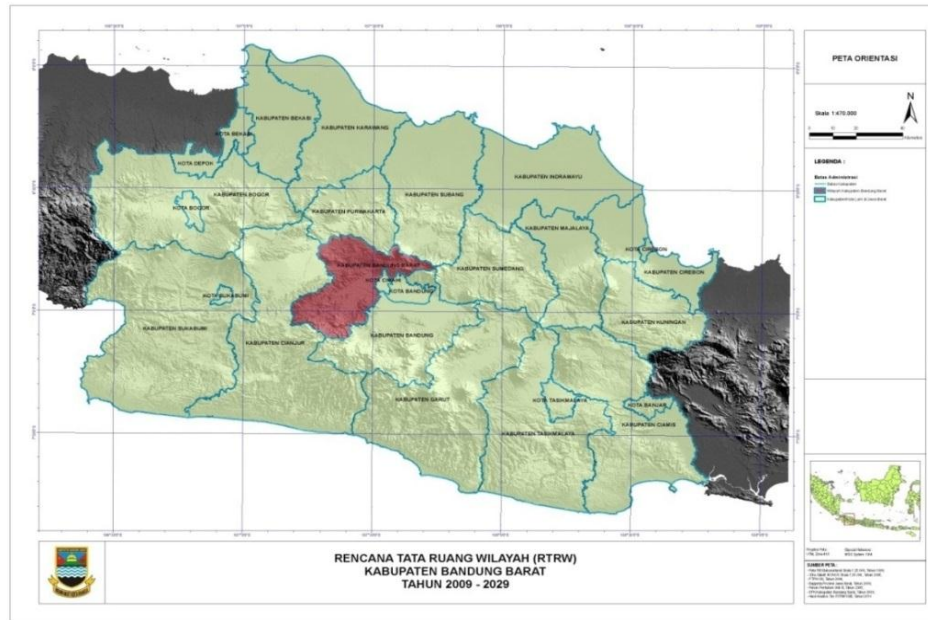
A. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Bandung Barat

1. Data Kondisi Geografis Kabupaten Bandung Barat

Kabupaten Bandung Barat dibentuk dan ditetapkan dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2007 Tentang Pembentukan Kabupaten Bandung Barat Menjadi Daerah Otonom di Provinsi Jawa Barat. Kabupaten Bandung Barat merupakan kabupaten baru di lingkungan wilayah provinsi Jawa Barat hasil pemekaran dari Kabupaten Bandung.

Geografis Kabupaten Bandung Barat terletak pada $06^{\circ} 41' - 07^{\circ} 19'$ Lintang Selatan dan $107^{\circ} 22' - 108^{\circ} 05'$ Bujur Timur. Keseluruhan wilayah Kabupaten Bandung Barat memiliki luas sebesar Luas wilayah $1.305,77 \text{ Km}^2$ atau $130.577,40 \text{ Ha}$ yang terbagi menjadi 16 wilayah administrasi kecamatan, yaitu Lembang, Parongpong, Cisarua, Cikalongwetan, Cipeundeuy, Ngamprah, Cipatat, Padalarang, Batujajar, Cihampelas, Cililin, Cipongkor, Rongga, Sindangkerta, Gununghalu dan Saguling.

Peta Orientasi Kabupaten Bandung Barat dalam wilayah Provinsi Jawa Barat



Sumber: RTRW Kabupaten Bandung Barat Tahun 2009-2029

2. Data Administratif Kabupaten Bandung Barat

Kabupaten Bandung Barat terdiri dari 16 Kecamatan, 165 desa dengan batas wilayah administrasi sebagai berikut:

- a. Sebelah : berbatasan dengan Kecamatan Cikalong Utara
Utara : Kulon Kabupaten Cianjur; Kecamatan Manis, Kecamatan Darang dan, Kecamatan Bojong dan Kecamatan Wanayasa Kabupaten Purwakarta; Kecamatan Sagalaherang, Kecamatan Jalancagak dan Kecamatan Cislak Kabupaten Subang.

- b. Sebelah : berbatasan dengan Kecamatan Cilengkrang, Kecamatan Cimenyan, Kecamatan Margaasih, Kecamatan Soreang Kabupaten Bandung, Kecamatan Cidadap, Kecamatan Sukasari Kota Bandung, Kecamatan Cimahi Utara, Kecamatan Cimahi Tengah, Kecamatan Cimahi Selatan Kota Cimahi;

- Kecamatan Sukasari Kabupaten Sumedang.
- c. Sebelah : Berbatasan Kecamatan Ciwidey, Kecamatan Selatan : Rancabali Kabupaten Bandung, Kecamatan Pagelaran Kabupaten Cianjur.
- d. Sebelah : Berbatasan dengan Kecamatan Campaka, Barat : Kecamatan Cibeber, Kecamatan Bojongpicung, Kecamatan Ciranjang, Kecamatan Mande Kabupaten Cianjur.

B. Pembangunan Kereta Api Cepat Jakarta-Bandung.

Konsep *Welfare State* membebankan kewajiban kepada administrasi negara untuk merealisasikan tujuan-tujuan negara. Terhadap tujuan negara yang meliputi berbagai dimensi tersebut, pemerintah membuat rencana- rencana. Menurut A..D. Belifante dan Burhanoeddin Soetan Batuah, rencana adalah suatu (keseluruhan peraturan yang bersangkutan- paut yang mengusahakan dengan sepenuhnya terwujudnya suatu keadaan tertentu yang teratur) tindakan yang berhubungan secara menyeluruh, yang memperjuangkan dapat terselenggaranya suatu keadaan yang teratur secara tertentu.³⁷

Proyek pembangunan kereta cepat Jakarta- Bandung Jakarta – Bandung ini merupakan proyek kerja sama antara *Chinese Enter³⁸prises Consortium* yang terdiri dari 9 perusahaan (yang dipimpin oleh *China Railway Co, Ltd*) dan Konsorsium Indonesia yang terdiri 8 perusahaan BUMN, yaitu PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk – PT. WIKA sebagai Pimpinan, PT. Kereta Api Indonesia (PT. KAI), PT. Jasa Marga (Persero) Tbk, PT. Perkebunan Nusantara (Persero) VIII

³⁷ Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah: dalam konteks UUPA-UUPR-UUPLH*, Rajawali Pers, Jakarta 2008, hlm. 4

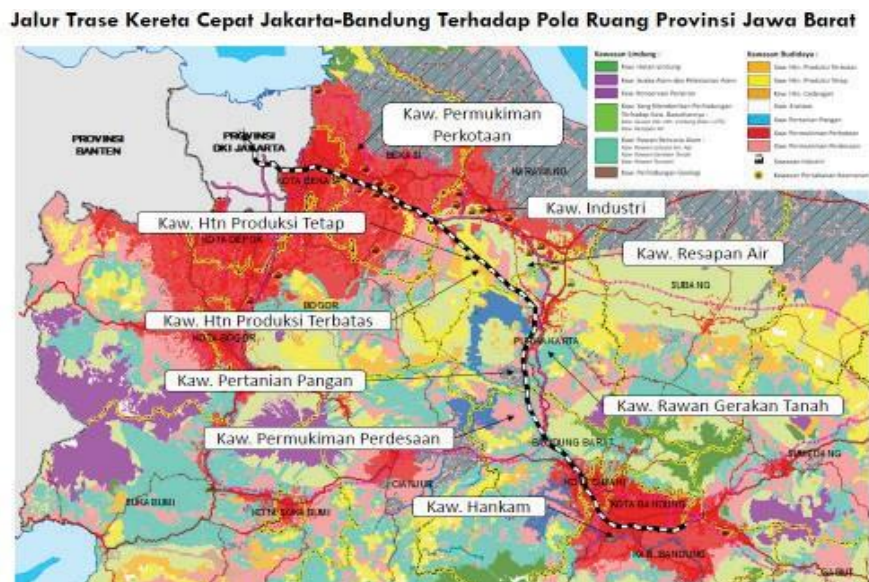
(PT. PN VIII), PT. Industri Kereta Api (Persero) (INKA), PT. Len Industri (Persero) (LEN), PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk (PP) dan PT. Adhi Karya (Persero) Tbk (ADHI). Proyek ini digagas oleh pemerintah pusat, dalam rangka pembangunan dan pengembangan kawasan.

Dengan panjang jalur trase mencapai 145 km, proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung hasil kerjasama Indonesia-China ini akan melintasi 9 kabupaten dan kota, 83 kelurahan dan desa. Terdapat 4 (empat) *Transit Oriented Development* (TOD) yang akan dikembangkan di sepanjang jalur trase, seperti TOD Halim, Karawang, Tegal Luar dan Walini.

Pembangunan Infrastruktur di Jawa Barat masuk ke dalam Misi Keempat Pemerintah Jawa Barat, yaitu Mewujudkan Jawa Barat yang nyaman dan Pembangunan Infrastruktur Strategis yang berkelanjutan dalam RPJMD Jawa Barat tahun 2013-2018, pembangunan infrastruktur transportasi perhubungan dilakukan dalam rangka peningkatan pelayanan pergerakan orang dan barang serta mengembangkan sistem transportasi publik regional yang nyaman.

Salah satu arahan kebijakan bidang perhubungan adalah pengembangan sistem transportasi darat dan perkeretaapian serta sistem transportasi massal (*Mass Rapid Transport*). Proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung, masih sejalan dengan rencana pembangunan infrastruktur di Jawa Barat.

Gambar 1 Jalur Kereta Api Cepat Jakarta Bandung



Sumber: Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Daerah (BPLHD) Jawa Barat, 2016

Pemerintah lalu mengeluarkan Peraturan Presiden Nomor 107 Tahun 2015 tentang Percepatan Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Kereta Cepat Jakarta-Bandung, dalam salah satu pasalnya Presiden memerintahkan Kepala Daerah yang daerahnya dilalui proyek Kereta cepat Jakarta-Bandung ini untuk melakukan penyesuaian rencana tata ruang Kota dan Kabupaten.

Adapun terhadap pola ruang RTRW Kabupaten Bandung Barat, Kabupaten Karawang, dan Kabupaten Bandung, dengan perkiraan lokasi TOD yang direncanakan, beberapa hal yang harus dipertimbangkan dalam proses pengadaan lahannya.

Terdapat kawasan yang berfungsi sebagai kawasan tanaman pangan di Kabupaten Karawang dan kawasan pertanian lahan basah di Kabupaten Bandung

yang berpotensi untuk ditetapkan sebagai bagian dari Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) oleh Pemerintah Pusat atau Kementerian Pertanian, kemudian terdapat pula kawasan peruntukan pertanian (tanaman pangan) di Kabupaten Bandung Barat. Terdapat kawasan lindung yang berfungsi sebagai resapan air yang juga merupakan kawasan rawan bencana geologi (gerakan tanah) di Kabupaten Bandung Barat perlu dipertimbangkan, mengingat kebutuhan lahan di TOD Walini cukup besar (1270 Ha).

Selain itu diperkirakan sekitar 3.500 Kepala Keluarga terkena dampak langsung pengusuran pemukiman dan lahan pertanian untuk pelaksanaan proyek ini, selain itu karena lintasan jalur merupakan wilayah pertemuan tiga sesar, yaitu Cimandiri, Lembang dan Baribis yang berpotensi menimbulkan gerakan tanah dan longsor, maka terdapat resiko bencana.

PT Kereta Api Daerah Operasi 2 Bandung, setidaknya ada 434 bangunan di tujuh wilayah yang bakal terkena proyek kereta cepat Jakarta-Bandung. Bangunan-bangunan tersebut berdiri di atas aset tanah yang tersebar di sisi kiri dan kanan rel existing. Undang-Undang Nomor 23 tahun 2007 tentang Perkeretaapian menyatakan tanah milik perusahaan tersebut minimal berada pada radius 12 meter dari as rel.

Manajer Hubungan Masyarakat Daerah Operasi 2 Bandung, terkait percepatan proyek kereta api cepat Jakarta-Bandung usai pengosongan dan pembongkaran bangunan di Padalarang.

Seiring lancarnya proses pengosongan bangunan, seluruh pihak sudah mengetahui dan menyetujui pembongkaran yang melibatkan sedikitnya 130

tenaga lapangan ini. Total luasan lahan yang dikosongkan itu mencapai 3,517 meter persegi.

PT Kereta Api Daerah Operasi 2 Bandung juga memberikan uang pembongkaran yang nilainya Rp250 ribu per meter persegi untuk bangunan permanen dan Rp 200 ribu per meter persegi untuk bangunan semi permanen.

Pembongkaran sebelumnya pada bulan Mei 2017 berlangsung di tiga lokasi lahan di wilayah yang dibebaskan untuk jalur kereta cepat Jakarta-Bandung. Lokasinya berada di Desa Gadobangkong, Kabupaten Bandung Barat atau tepatnya pada Km 143+200 sampai Km143+800 dengan luasan area setara 7,505 meter persegi. Sementara di wilayah Kabupaten Bandung, penertiban lahan sudah berlangsung di kawasan Ciganea dan Rancaekek.

Secara total diperkirakan lahan milik PT Kereta Api Daerah Operasi 2 Bandung yang bakal jadi penyertaan modal pada konsorsium PT KCIC setara 27.611 meter persegi. Lokasi lahan yang dibebaskan dari bangunan-bangunan itu berdekatan dengan rel yang sudah ada saat ini.

Pemerintah mengeluarkan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 107 Tahun 2015 tentang Percepatan Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Kereta Cepat Jakarta-Bandung, dalam salah satu pasalnya Presiden memerintahkan Kepala Daerah yang daerahnya dilalui proyek Kereta cepat Jakarta-Bandung ini untuk melakukan penyesuaian rencana tata ruang Kota dan Kabupaten.

Pemerintah Daerah diharapkan menyesuaikan RTRW Daerahnya dengan rencana pembangunan. Penyesuaian dilakukan melalui cara revisi RTRW dalam konteks penataan ruang, tindakan pemerintah pusat mengeluarkan Perpres

Percepatan Kereta Cepat Jakarta-Bandung ini dianggap keliru, karena pemerintah pusat memaksakan kepentingan pusat terhadap daerah, dan memaksa daerah untuk mengakomodasi proyek kereta api Jakarta- Bandung ini ke dalam rencana pemanfaatan ruang daerah. RTRW merupakan dasar pelaksanaan pembangunan daerah, di dalam RTRW, setiap kawasan telah ditentukan peruntukannya. Mengakomodasi proyek Kereta Api Jakarta-Bandung ke dalam RTRW daerah bisa merubah peruntukkan kawasan yang telah ditetapkan sebelumnya.

Pola ruang RTRW Kabupaten Bandung Barat, Kabupaten Karawang, dan Kabupaten Bandung, dengan perkiraan lokasi yang direncanakan, beberapa hal yang harus dipertimbangkan dalam proses pengadaan lahannya. Terdapat kawasan yang berfungsi sebagai kawasan tanaman pangan di Kabupaten Karawang dan kawasan pertanian lahan basah di Kabupaten Bandung yang berpotensi untuk ditetapkan sebagai bagian dari Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) oleh Pemerintah Pusat atau Kementerian Pertanian, kemudian terdapat pula kawasan peruntukan pertanian (tanaman pangan) di Kabupaten Bandung Barat.

Terdapat kawasan lindung yang berfungsi sebagai resapan air yang juga merupakan kawasan rawan bencana geologi (gerakan tanah) di Kabupaten Bandung Barat perlu dipertimbangkan, mengingat kebutuhan lahan di TOD Walini cukup besar (1270 Ha).³⁹ Selain itu diperkirakan sekitar 3.500 Kepala Keluarga terkena dampak langsung pengusuran pemukiman dan lahan pertanian untuk pelaksanaan proyek ini, selain itu karena lintasan jalur merupakan wilayah

³⁹ Penjelasan Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Jawa Barat pada FGD tanggal 5 Oktober 2016 di Fakultas Hukum Unpad

pertemuan tiga sesar, yaitu Cimandiri, Lembang dan Baribis yang berpotensi menimbulkan gerakan tanah dan longsor, maka terdapat resiko bencana.

Penataan lingkungan perlu memperhatikan Rencana Tata Ruang yang lebih rinci, yaitu RTRW Kabupaten/Kota atau RDTR Kabupaten/ Kota, yang telah mencantumkan pula peraturan zonasi yang lebih detil, sesuai karakteristik wilayah. Pembangunan harusnya didasarkan pada perencanaan tata ruang, memperhatikan dan mematuhi pola dan fungsi ruang agar pemanfaatan, pengendalian dan evaluasi pembangunan bisa terukur dengan mempertimbangkan kondisi ekonomi, sosial, budaya dan lingkungan hidup.

Melalui Peraturan Presiden Nomor 107 Tahun 2015 tentang Percepatan Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Kereta Cepat antara Jakarta dan Bandung, Presiden memerintahkan Kepala Daerah yang daerahnya dilalui proyek Kereta Api Cepat ini untuk melakukan penyesuaian rencana tata ruang Kota dan Kabupaten diharapkan menyesuaikan RTRW Daerahnya dengan rencana pembangunan.

Penyesuaian dapat dilakukan melalui cara revisi RTRW. Meskipun demikian revisi RTRW juga tidak dapat dilakukan secara tiba-tiba. Sebaliknya RTRW digunakan untuk melegalisasikan proyek pembangunan. Kondisi sebagaimana yang dipaparkan, harus menjadi perhatian pemerintah dalam melaksanakan proyek ini, karena berpotensi menjadi masalah yang mungkin menghambat keberhasilan ini. Terbukti, sampai saat ini, RTRW kota/kabupaten yang belum mengakomodasi proyek ini masih berada dalam tahap penyesuaian, selain itu pembebasan lahan bagi proyek ini masih menghadapi berbagai kendala.

Apabila proyek ini tetap dijalankan, maka dalam hal pembangunan berkelanjutan tidak akan tercapai.

C. Ganti Rugi Proyek Kereta Api Cepat di Wilayah Daerah Kabupaten Bandung Barat

Dalam rangka mempercepat pembangunan di Indonesia, khususnya di bidang transportasi, PT Kereta Api Indonesia sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) bekerja sama dengan PT Kereta Cepat Indonesia Cina membangun kereta api cepat jurusan Bandung -Jakarta.

Pembangunan jalur kereta api cepat ini sebagian berada di wilayah Kabupaten Bandung Barat, tepatnya Desa Mekarsari, Cilame dan Gadobangkong di Kecamatan Ngamprah serta Desa Kertajaya dan Kertamulya di Kecamatan Padalarang.

Proyek pembangunan kereta api cepat ini menimbulkan masalah di masyarakat yang menghuni daerah tersebut. Letak permasalahan warga adalah ganti kerugian yang di rasa tidak sesuai, Apabila merujuk pada Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan umum di sebutkan bahwa Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.

Masyarakat yang direloksi merasa ganti rugi yang mereka terima tidak sesuai dan tidak adil. PT KAI memberi uang ganti rugi kepada warga sejumlah Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi. Sedangkan

apabila ditaksir, menurut warga harga tanah ditempat tersebut bisa mencapai Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah) per meter persegi.

PT KAI selaku pihak yang akan melaksanakan proyek pengadaan tanah di Kabupaten Bandung Barat mengaku bahwa tanah yang ditempati oleh warga adalah tanah mereka dan warga hanya melakukan sewa kepada PT KAI. Masyarakat pun menuturkan bahwa mereka membayar uang sewa seharga Rp.250.000 per bulan, namun setelah sekian tahun berjalan PT KAI menaikkan harga sewa menjadi Rp.500.000 per bulan. PT KAI beralasan bahwa warga hanya menyewa di tanah mereka dan itu merupakan tanah milik PT KAI.

PT Kereta Api Indonesia Daerah Operasi II Bandung melakukan penertiban terhadap bangunan-bangunan milik warga yang didirikan di atas lahan milik KAI yang berada di Desa Kertajaya, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat. Penertiban tersebut dimaksudkan untuk kepentingan proyek kereta cepat Jakarta-Bandung.

Manager Humas PT KAI Daop II Bandung, penertiban bangunan rumah dilakukan di KM 140+200 sampai dengan KM 140+680, terdapat total 46 bangunan yang ditertibkan, dengan luas lahan sekitar 3.517 meter persegi.

Tujuan penertiban ialah untuk penjagaan, optimalisasi, dan penataan aset perusahaan. Warga yang rumahnya dibongkar telah diberikan biaya bongkar atau biaya angkut barang. Sesuai dengan aturan direksi PT KAI, nilainya itu Rp 250 ribu per meter persegi untuk bangunan permanen dan Rp 200 ribu per meter persegi untuk bangunan semi permanen.

Uang yang diberikan kepada warga bukanlah uang ganti rugi Pasalnya, PT KAI menertibkan aset yang merupakan milik sendiri. "Sebagian bangunan sudah dikosongkan dan dihancurkan oleh pemiliknya. Artinya, warga sudah mengetahui dan menyetujui pelaksanaan pembongkaran.

Proyek Kereta Cepat Jakarta Bandung (KCJB) yang melewati Kabupaten Bandung Barat (KBB) saat ini tengah memasuki tahapan pembebasan lahan yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) KBB dan telah membentuk tim Pelaksana dan Satuan Tugas (Satgas), demikian terungkap dalam acara Pembekalan Materi Persiapan Kegiatan Inventarisasi dan Identifikasi Pengadaan Tanah untuk Trase dan Stasiun Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB), bertempat di Bale Pare Exhibition Hall, Kota Baru Parahyangan, Padalarang KBB,

Acara yang dihadiri Bupati Bandung Barat H. Abubakar, Sekertaris Daerah H. Maman S. Sunjaya, Dinas terkait, Forkumpimda, para camat dan Kepala Desa yang wilayahnya masuk dalam jalur Proyek KCJB.

Kepala Kantor BPN KBB, Ir. H. Ristendi Rahim, M.Si menyatakan BPN bertanggungjawab untuk melakukan inventarisasi dan identifikasi bidang-bidang tanah yang masuk dalam trace atau stasion Proyek KCJB di KBB.

Kewenangan BPN adalah mengambil data teknis seperti ukuran bidang tanah milik masyarakat dan data yuridis tetang riwayat kepemilikan tanah, setelah itu diberikan ke Desa dan PSBI (Pilar Sinergi BUMN Indonesia). Sedangkan yang menentukan harga adalah penilai (*Tim Appraisal*)

BPN hanya menyajikan data teknis dan yuridis, harga menjadi tinggi dan rendah tergantung penilai (*Tim Appraisal*), yang akan menilai zona tanah termasuk bangunan, tanaman dan tingkat kesuburan tanah.

D. Pengaturan Hukum Mengenai Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Salah satu hak dasar dari setiap orang adalah kepemilikan atas tanah. Jaminan mengenai tanah secara yuridis dipertegas dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Pengesahan *International Covenant on Economic, Sosial and Cultural Rights* (Konvenan Internasional tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya).⁴⁰

Secara umum tanah pada dasarnya memiliki 2 (dua) arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Tanah sebagai *social asset* adalah sebagai sarana pengikat kesatuan di kalangan lingkungan sosial untuk kehidupan dan hidup, sedangkan tanah sebagai *capital asset* adalah sebagai modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.⁴¹

Tanah merupakan sumber daya alam yang strategis bagi bangsa, negara dan rakyat, maka di dalam konsitusi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menjelaskan bahwa segala kekayaan alam dikuasai oleh negara.

⁴⁰ Maria S.W.Sumarjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Bukum Kompas, Jakarta, 2008, hlm. vii

⁴¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007, hlm. 1

Kewenangan negara ini diatur kembali dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mencakup, antara lain :

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 orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Keterbatasan tanah dan banyaknya pembangunan menyebabkan pergesekan kepentingan, manakala disatu sisi pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana utamanya, sedangkan di sisi lain sebagian besar dari warga masyarakat juga memerlukan tanah sebagai tempat permukiman dan tempat mata pencaharian⁴² Untuk itu pemerintah perlu mengeluarkan kebijakan agar pembangunan tetap terpelihara, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum dan untuk memperoleh tanah-tanah tersebut terlaksana melalui pengadaan tanah.⁴³

Landasan utama pengaturan pengadaan tanah ini ada dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

“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 Undang-Undang”.

Walaupun di dalam Pasal 21, 29, 42, dan 45 Undang-Undang Pokok Agraria mengandung prinsip penguasaan dan penggunaan tanah secara individu,

⁴² Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia, Edisi Revisi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 9.

⁴³ Bernhard Limbong, *Op.Cit*, hlm.127.

namun hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi tersebut mengandung unsur kebersamaan. Sifat pribadi hak-hak atas tanah yang sekaligus mengandung unsur-unsur kebersamaan di pertegas dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yang mana semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Namun setelah dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dalam Pasal 1 butir 2 menjelaskan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Terdapat beberapa pendapat para sarjana mengenai pengadaan tanah, antara lain :

- a. Boedi Harsono
“Perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan, dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya, melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukannya”.
- b. Gunanegara
“Proses pelepasan hak atas kepemilikan orang atas tanah dan/atau benda-benda yang ada di atasnya yang dilakukan secara sukarela untuk kepentingan umum”.

Berdasarkan definisi-definisi di atas, pengadaan tanah terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Perbuatan hukum berupa pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara
- b. Pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum
- c. Perbuatan hukum didasarkan pada musyawarah dan kesukarelaan
- d. Disertai ganti rugi yang adil dan layak.

Menurut Maria Sumardjono, dalam kegiatan pengadaan tanah tersangkut kepentingan dua pihak yakni instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Karena tanah sebagai kebutuhan dasar manusia merupakan perwujudan hak ekonomi, sosial dan budaya, maka pengadaan tanah harus dilakukan melalui suatu proses yang menjamin tidak adanya “pemaksaan kehendak” satu pihak terhadap pihak lain. Disamping itu, mengingat bahwa masyarakat harus merelakan tanahnya untuk suatu kegiatan pembangunan, maka harus dijamin bahwa kesejahteraan sosial ekonominya tidak akan menjadi lebih buruk dari keadaan semula, paling tidak harus setara dengan keadaan sebelum tanahnya digunakan oleh pihak lain, oleh karena itu Pengadaan tanah harus dilakukan sesuai dengan asas-asas dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Demi Kepentingan Umum berikut:⁴⁴

- a. *Asas Kemanusiaan*, adalah Pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta menghormati terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- b. *Asas Kesepakatan*, yakni bahwa seluruh kegiatan Pengadaan tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah. Kegiatan fisik pembangunan baru dapat dilaksanakan bila telah terjadi kesepakatan antara para pihak dan ganti kerugian telah diserahkan.
- c. *Asas Kemanfaatan*, Pengadaan tanah diharapkan mendatangkan dampak positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terkena dampak dan masyarakat luas. Manfaat dari hasil kegiatan pembangunan itu harus dapat dirasakan oleh masyarakat sebagai keseluruhan.
- d. *Asas Keadilan*, kepada masyarakat yang terkena dampak diberikan ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonominya, minimal setara dengan keadaan semula, dengan

⁴⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Op Cit*, hlm. 282.

- memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun nonfisik.
- e. *Asas Kepastian*, Pengadaan tanah dilakukan menurut tata cara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajiban masing-masing.
 - f. *Asas Keterbukaan*, dalam proses Pengadaan tanah, masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti kerugian, jadwal pembangunan, rencana pemukiman kembali dan lokasi pengganti (bila ada), dan hak masyarakat untuk menyampaikan keberatannya.
 - g. *Asas Keikutsertaan/Partisipasi*, peran serta seluruh pemangku kepentingan (*stakeholder*) dalam setiap tahap Pengadaan tanah (perencanaan, pelaksanaan, evaluasi) diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalkan penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.
 - h. *Asas Kesetaraan*, asas ini dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang terkena dampak secara sejajar dalam proses pengadaan tanah. Minimalisasi dampak dan kelangsungan kesejahteraan sosial ekonomi. Dampak negative pengadaan tanah sedapat mungkin diminimalkan, disertai dengan upaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak sehingga kegiatan sosial ekonominya tidak mengalami kemunduran.
 - i. *Asas Kesejahteraan*, adalah bahwa Pengadaan tanah untuk pembangunan dapat nilai tambahan bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.
 - j. *Asas Keberlanjutan*, adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

Selain harus memperhatikan beberapa asas pengadaan tanah, dalam melaksanakan proses pengadaan tanah perlu juga memerhatikan beberapa prinsip sebagai berikut:

1. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapa pun dan untuk keperluan apa pun harus ada landasan haknya.
2. Semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa.
3. Cara untuk memperoleh tanah yang sudah dihaki oleh seseorang/badan hukum harus melalui kata sepakat antarpihak yang bersangkutan dan
4. Dalam keadaan yang memaksa, maka presiden memiliki kewenangan untuk melakukan pencabutan hak, tanpa

persetujuan subyek hak menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961.