

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Bumi, air, tanah, dan kekayaan tanah yang terkandung di dalamnya merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi masyarakat Indonesia yang sangat bermanfaat dan memberikan kesejahteraan dan kemakmuran bagi rakyat. Tanah menjadi sangat begitu berarti bagi kehidupan manusia karena tanah mempunyai sangat banyak manfaat bagi kehidupan manusia yaitu tanah menjadi tempat kita memperoleh sumber makanan yang terkandung di dalam sumber daya alam.

Manfaat tanah bagi manusia yaitu sejak manusia dilahirkan hingga dijadikan sebagai tempat peristirahatan terakhir. Istilah tanah khususnya bagi masyarakat dapat dipakai dalam berbagai arti. Dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar dapat mengetahui istilah tersebut. Pengertian mengenai tanah telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, ialah untuk dimanfaatkan. Diberikan ataupun dipunyainya tanah bersama hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apa pun tidak bisa tidak, pasti

diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.<sup>1</sup>

Pencabutan hak atas tanah dan benda yang ada di atasnya oleh pemerintah untuk dijadikan sarana kepentingan umum; pelaksanaan pencabutan hak tersebut disertai pemberian ganti rugi kepada orang atau pihak yang mempunyai hak atas tanah dan benda tersebut sebelumnya, dengan cara yang diatur berdasarkan undang-undang (*onteigening*). Pengadaan Tanah adalah pencabutan atas hak milik tanah oleh pemerintah secara paksa yang dimiliki pihak lain untuk keperluan penyelenggaraan kepentingan umum dan pemberian ganti rugi kepada yang mempunyai tanah.

Beberapa yurisdiksi mensyaratkan bahwa pemerintah selaku pengambil lahan untuk membuat penawaran untuk membeli properti subjek, sebelum beralih ke penggunaan domain terkemuka. Pengambilan dapat dari properti subjek secara keseluruhan atau sebagian, baik secara kuantitatif atau kualitatif.<sup>2</sup> Pengadaan Tanah ialah suatu cara untuk memperoleh tanah yang diakui pihak lain. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh pihak atau siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam Pasal 1 angka 2 menyatakan bahwa :

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 18.

<sup>2</sup> <https://kamus.tokopedia.com/p/pembebasan-tanah/>, diakses pada hari Selasa Tanggal 3 Maret 2020 pukul 20.15 WIB.

“Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”

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 dijelaskan dalam Pasal 1 angka 2 menyatakan bahwa:

“Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”

Kata pengadaan tanah merupakan istilah asli sesuai ketentuan yang diatur dengan hukum, Pengadaan Tanah menyatakan bahwa :

“Setiap perubahan yang bermaksud langsung atau tidak langsung melepaskan hubungan hukum yang ada antara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak/penguasa tanah itu.”<sup>3</sup>

Pengadaan tanah mempunyai kaitan dengan penggunaan atau pemanfaatan tanah. Prosedur hukum pengadaan tanah harus disertai dengan pelepasan/penyerahan hak dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain. Pelepasan hak itu sendiri bisa berupa jual beli, penyerahan, hibah atau pencabutan.<sup>4</sup> Prinsip fungsi sosial yang dicantumkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

---

<sup>3</sup> Mudakir Iskandar, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Permata Aksara, Jakarta, 2015, hlm. 1.

<sup>4</sup> Ibid, hlm. 3.

Pokok Agraria, memang mengandung makna, bahwa kepentingan umum harus didahulukan daripada kepentingan pribadi.

Pengadaan tanah dapat dipandang sebagai langkah pertama untuk mendapatkan tanah penduduk baik yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum maupun kepentingan swasta. Pengadaan Tanah hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknis pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang diberikan terhadap tanahnya. Jadi perbuatan Pengadaan Tanah haruslah di dasarkan kesukarelaan oleh sipemegang hak.

Kondisi masyarakat saat ini sudah jauh berbeda dengan kondisi era sebelumnya atau era orde baru atau era orde lama. Untuk saat ini masyarakat sudah mulai berpikir kritis, dinamis bahkan bisa menjurus kepada anarkis, apabila permasalahannya tidak segera terselesaikan. Perubahan tatanan di dalam masyarakat akan mempunyai pengaruh yang langsung terhadap proses pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

Pada masyarakat Indonesia masih ada yang beranggapan bahwa kepemilikan terhadap tanah merupakan kepemilikan yang mutlak, artinya tidak bisa diganggu gugat oleh siapapun termasuk oleh pemerintah atau negara, dengan dasar itu pemilik tanah tidak mudah melepaskan haknya walau tanahnya dibutuhkan oleh negara yang akan digunakan untuk kepentingan umum.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Ibid, hlm. 72

Kepemilikan tanah di Negara Indonesia ini menganut fungsi sosial, fungsi sosial sendiri di jelaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Fungsi sosial dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ini lebih mengutamakan kepada kepentingan umum.

Mengutamakan kepentingan umum daripada kepentingan pribadi atau golongan, apabila terjadi dua kepentingan yang bertabrakan antara kepentingan pribadi/golongan dengan kepentingan umum, maka yang akan diutamakan adalah kepentingan umum. Pemanfaatan tanah tidak boleh merugikan masyarakat luas, apabila ternyata pemilik tanah dalam pemanfaatannya merugikan masyarakat luas, bisa dikategorikan melakukan perbuatan melanggar hukum dan dapat dikenakan sanksi yuridis.<sup>6</sup>

Perbuatan manusia yang menyebabkan tanah menjadi tidak produktif antara lain seperti adanya proyek kereta cepat Jakarta-Bandung yang membutuhkan tanah untuk dilakukannya pembangunan. Dampak dari proyek ini dapat menyebabkan tanah warga menjadi tidak produktif. Tanah yang tidak produktif artinya tanah tersebut tidak dapat dipakai untuk apapun salah satu contohnya ialah tidak dapat ditanami tanaman atau tumbuhan dikarenakan tanah tersebut tidak memiliki unsur kesuburan dalam tanah.

Penyebab tanah menjadi tidak produktif sangatlah beragam, bisa dikarenakan tanahnya kekurangan air, pH tanah rendah (tanah asam), lahan kurang subur. Produktivitas tanah adalah kemampuan tanah untuk

---

<sup>6</sup> Ibid, hlm 10-11

menghasilkan produk tertentu suatu tanaman di bawah sistem pengelolaan tanah tertentu. Jadi dapat disimpulkan tanah produktif itu yaitu tanah yang dapat menghasilkan dan dapat menguntungkan bagi kehidupan manusia.

Pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta api yang merupakan kepentingan umum, memang termasuk ke dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana terdapat dalam Pasal 10 huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan bahwa :

“Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api”

Dalam Pasal 57 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa:

“Dalam penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, masyarakat dapat berperan serta, antara lain :

- a. Memberikan masukan secara lisan atau tertulis mengenai pengadaan tanah; dan
- b. Memberikan dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah.

Di dalam Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat. Oleh sebab itu dalam Pasal 57 dan Pasal 9 ayat (1)

ini secara tidak langsung menyebutkan bahwa masyarakat dapat memberikan masukan secara lisan atau tertulis mengenai pengadaan tanah yang bertujuan untuk adanya keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.

Dalam kenyataannya terdapat kasus yang tanah masyarakat terkena pengadaan tanah lalu memberikan dampak negatif bagi masyarakat yaitu sebagian tanah yang tidak terkena proyek Kereta Cepat Jakarta Bandung (KCJB) menjadi tidak produktif. Proyek ini dikembangkan oleh PT. Kereta Cepat Indonesia-China, dibawah naungan PT.PSBI atau PT. Pilar Sinergi BUMN Indonesia yang di dalam nya terdiri dari 4 (empat) perusahaan sebagai konsorsium. Pada kegiatan pembebasan lahan atau melakukan pengadaan tanah PT.PSBI sebagai pemohon kepada Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan. PT. Pilar Sinergi BUMN Indonesia (PSBI) ini didirikan melalui akta pendirian tanggal 2 Oktober 2015 yang terdiri dari 4 (empat) konsorsium BUMN yaitu PT. WIJAYA KARYA (Persero) Tbk (WIKA), PT Jasa Marga (Persero) Tbk, PT Kereta Api Indonesia (Persero), dan PT Perkebunan Nusantara VIII. WIKA menguasai 38 persen saham,PTPN VIII dan KAI menguasai masing-masing 25 persen saham dan Jasa Marga menguasai 12 persen saham. Konsorsium BUMN Indonesia nantinya akan memegang 60 persen saham dalam proyek.Kereta Cepat /High Speed Railway (HSR) sementara sisanya 40% dikuasi olehCHINA RAILWAY International Co. Ltd.

Sejumlah warga yang lahannya terkena proyek Kereta Api Cepat Jakarta-Bandung menuntut Panitia Pengadaan Tanah (P2T) untuk membebaskan dan membayar sisa lahan yang tidak terkena trase. Jika sisa lahan itu tidak ikut dibebaskan, warga rugi lantaran lahan tidak bisa dibangun ataupun ditempati. Jadi warga ingin lahan yang di luar trase itu ikut dibebaskan dan dibayar ganti rugi jika tidak tanah tersebut tidak dapat di garap dan menjadi tidak produktif ditempati akan membahayakan warga sekitar.

Menurut penuturan salah satu warga sejauh ini pengadaan tanah yang dilakukan P2T (Panitia Pengadaan Tanah) hanya sebatas yang dalam jalur trase, sementara yang berada di luar jalur tidak dibebaskan. Padahal, lahan warga itu cukup luas, sehingga jika hanya menjadi lahan tidak produktif sangat disayangkan. Sebelum adanya pembebasan untuk kepentingan Kereta Api Cepat Jakarta-Bandung, lahan itu adalah lahan-lahan produktif.

Dia mencontohkan, lahan miliknya dari total luas 474 meter persegi yang dibebaskan hanya 26 meter persegi. Dirinya bingung dengan lahan yang di luar trase, karena tidak mungkin dirinya membangun rumah di lokasi itu. Ini dikarenakan khawatir mengganggu trase yang dibangun. Belum lagi ancamannya getaran dari Kereta Api Cepat yang bisa saja membuat bangunan rumah rawan rusak.

Keluhan yang sama juga dirasakan pemilik lahan lainnya, tidak sedikit lahan yang dibebaskan hanya yang terpotong trase, sementara sisa kanan dan kirinya tidak dibebaskan. Jangan sampai ada cerita akibat proyek

ini menimbulkan lahan-lahan tidak produktif baru. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat yang lama telah menyetujui membebaskan seluruh lahan yang tidak terkena trase. Namun, sejak pergantian kepala baru terjadi perubahan kebijakan. Kebijakan baru itu adalah lahan yang tidak langsung terkena trase tidak dibebaskan meski satu bidang. Warga menyayangkan kebijakan pusat dan daerah yang berbeda, pusat kooperatif menerima keluhan warga tapi P2T (Panitia Pengadaan Tanah) Kantor Pertanahan tidak kooperatif.

Pasal 35 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa:

“Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peuntukan dan penggunaannya. Pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.”

Akan tetapi timbul kebijakan baru mengenai lahan yang tidak langsung terkena trase tidak dibebaskan meski satu bidang. Warga menyayangkan kebijakan pusat dan daerah yang berbeda, pusat kooperatif menerima keluhan warga tapi P2T (Panitia Pengadaan Tanah) Kantor Pertanahan tidak kooperatif.

Berdasarkan uraian persoalan diatas, penulis merasa tertarik untuk mengkaji persoalan ini dalam bentuk skripsi, dengan judul **“TANGGUNG JAWAB PT KERETA CEPAT INDONESIA CHINA TERHADAP LAHAN DI LUAR TRASE YANG DIRUGIKAN MENJADI LAHAN YANG TIDAK PRODUKTIF OLEH ADANYA PROYEK KERETA CEPAT JAKARTA-BANDUNG”**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian diatas, dapat dirumuskan penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana peraturan terhadap lahan di luar trase yang dirugikan menjadi lahan yang tidak produktif oleh adanya proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung ?
2. Bagaimana tanggung jawab terhadap lahan di luar trase yang dirugikan menjadi lahan yang tidak produktif oleh adanya proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung ?
3. Bagaimana penyelesaian terhadap masalah atas lahan di luar trase yang dirugikan menjadi lahan yang tidak produktif oleh adanya proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang di atas, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis peraturan terhadap lahan di luar trase yang dirugikan menjadi lahan yang tidak produktif oleh adanya proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung.
2. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis tanggung jawab terhadap lahan di luar trase yang dirugikan menjadi lahan yang tidak produktif oleh adanya proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung.

3. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis penyelesaian terhadap masalah atas lahan di luar trase yang dirugikan menjadi lahan yang tidak produktif oleh adanya proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan memiliki kegunaan yaitu kegunaan bersifat teoritis dan kegunaan bersifat praktis, sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan terhadap perkembangan ilmu hukum, pengetahuan dan literatur di bidang hukum perdata khususnya di bidang hukum pertanahan.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan atau digunakan pemikiran bagi :

- a. Bagi Pihak Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan serta bahan evaluasi bagi pihak perusahaan, khususnya dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

- b. Bagi Badan Pertanahan Nasional

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi praktisi maupun instansi terkait, khususnya kepada instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengenai Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

- c. Bagi Masyarakat

Penelitian ini semoga dapat memberi masukan ataupun saran serta dapat membantu kepada masyarakat Indonesia mengenai Pengadaan Tanah bagi kepentingan umum.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Negara Indonesia sedang berkomitmen dalam pembangunan yang bertujuan demi kesejahteraan masyarakat serta untuk menjadi negara yang maju, pembangunan yang diselenggarakan oleh Pemerintah adalah pembangunan yang bertujuan untuk kepentingan umum. Dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum tersebut, dibutuhkan tanah yang pembebasannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.

Dalam Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke IV menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”, penjelasan dari negara hukum menjelaskan bahwa segala sesuatu atau setiap tindakan dari negara wajib bertujuan untuk menegakkan kepastian hukum yang dilakukan secara adil dan rata tanpa memandang sesuatu.

Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa negara hukum adalah “*Kekuasaan tunduk pada hukum dan semua orang sama di hadapan hukum.*”, mengandung arti bahwa hukum memandang tanpa perbedaan,

perbedaan yang didasarkan atas agama, ras, maupun kedudukan sosial dan kekayaan.<sup>7</sup>

Hukum merupakan suatu system atau tatanan asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang tidak lepas dari masalah keadilan. Jadi hukum adalah perangkat asas dan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan antar manusia dalam masyarakat, baik yang merupakan kekerabatan, kampung atau desa, atau suatu negara.<sup>8</sup> Hukum dapat tumbuh dan berkembang dikarenakan pada kenyataannya manusia hidup tidak dapat sendiri, sebagai makhluk Tuhan Yang Maha Esa dengan sifat dan kodratnya manusia hidup berdampingan bahkan menciptakan kehidupan yang berkelompok.

Manusia sebagai perorangan atau individu cenderung untuk berkumpul dengan individu-individu lain dan dengan itu membentuk kelompok manusia yang hidup bersama. Karena kecenderungannya berkelompok ini manusia dinamakan makhluk sosial. *Zoon politicon* memiliki arti bahwa manusia adalah makhluk sosial karena manusia merupakan makhluk yang senang bergaul dan berkumpul dengan manusia lainnya.<sup>9</sup> Hubungan antar satu dengan yang lain menimbulkan hak dan kewajiban. Sifat suka bergaul dan bermasyarakat sehingga tentunya menciptakan hak dan kewajiban itulah yang mengakibatkan manusia dikenal sebagai makhluk sosial.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, PT. Alumni. Bandung, 2006, hlm 180.

<sup>8</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT.Alumni, Bandung, 2009, hlm.4.

<sup>9</sup> Ibid, hlm. 12

<sup>10</sup> C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm.29.

Setiap ketentuan hukum sebenarnya hukum berfungsi menciptakan ketertiban hubungan antar manusia, terlebih dalam kehidupan bersosial. Hukum sebagai norma mempunyai ciri kekhususan, yaitu hendak melindungi, mengatur, dan memberikan keseimbangan dalam menjaga kepentingan umum.<sup>11</sup> Peraturan hukum yang berlaku di dalam suatu kelompok sosial, ketentuannya tidak terpisah-pisah dan tidak tersebar bebas, melainkan ada dalam satu kesatuan/keseluruhan yang masing-masing berlaku sendiri-sendiri. Setiap satu kesatuan yang merupakan keseluruhan aturan, terdiri dari bagian-bagian.<sup>12</sup>

Hukum adalah alat, bukan tujuan. Yang mempunyai tujuan adalah manusia. Akan tetapi karena manusia sebagai anggota masyarakat tidak mungkin dapat dipisahkan dengan hukum, maka yang dimaksud dengan tujuan hukum adalah manusia dengan hukum sebagai alat untuk mencapai tujuan itu.<sup>13</sup> Mengenai tujuan dari Hukum itu sendiri yaitu tentang dari beberapa aspek dan sangat berkaitan dengan teori keadilan. Keadilan adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi bagian atau hak nya.

Konsep hukum sebagai sarana pembangunan, sebagaimana tercantum dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 amandemen ke IV bahwa tercantum tujuan Pembangunan Nasional, yaitu untuk mensejahterakan seluruh rakyat Indonesia.<sup>14</sup> Negara pada dasarnya

---

<sup>11</sup> R. Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, CV. Rajawali, Jakarta, 1990, hlm.3.

<sup>12</sup> Ibid, hlm. 4.

<sup>13</sup> Dudu Duswara, *Pengantar Ilmu Hukum Sebuah Sketsa*, Refika Aditama, Bandung, 2001, hlm.23.

<sup>14</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bina Cipta, Bandung, 1976, hlm.12.

mempunyai hak untuk menguasai hak itu tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke IV yang menyatakan bahwa :

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

Pasal ini merupakan Pasal penegasan dari makna demokrasi ekonomi, yaitu perekonomian diselenggarakan demi kesejahteraan sosial bagi rakyat. Kepentingan rakyatlah yang utama bukan kepentingan orang-seorang.<sup>15</sup> Berlandaskan semangat sosial, yang menempatkan penguasaan barang untuk kepentingan publik. Pengaturan ini berdasarkan anggapan bahwa pemerintah adalah pemegang mandat untuk melaksanakan kehidupan kenegaraan di Indonesia.<sup>16</sup>

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

#### 1. Asas kesepakatan

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, permukiman kembali, kondisi sosial ekonomi dan lain-lain harus didasarkan pada asas

---

<sup>15</sup> <http://www.berdikarionline.com/makna-%E2%80%9Cdikuasai-oleh-negara%E2%80%9D-dalam-pasal-33-uud-1945/>, diakses pada hari Rabu tanggal 4 Maret 2020, pukul 22.07 WIB.

<sup>16</sup> Arimbi HP dan Emmy Hafild, *Membumikan Mandat Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945*, <http://sangperempuan.blogspot.com/2011/12/membumikan-mandat-pasal-33-uud-45.html>, diakses pada hari Rabu tanggal 4 Maret 2020 pukul 22.14 WIB.

kesepakatan antar pihak yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah. Kesepakatan didasarkan pada kesesuaian kehendak kedua belah pihak tanpa ada unsur paksaan, penipuan serta dilakukan atas dasar itikad baik.

## 2. Asas keadilan

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.

## 3. Asas kemanfaatan

Asas kemanfaatan ini khususnya di dalam 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.

## 4. Asas kepastian

Asas kepastian, pengadaan tanah dilakukan menurut tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajibannya masing-masing.

## 5. Asas keterbukaan

Asas keterbukaan dalam proses pengadaan tanah, masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi proyek dan dampaknya, kebijakan ganti kerugian, jadwal pembangunan, rencana pemukiman

kembali dan lokasi pengganti bila ada, dan hak masyarakat untuk mencapai keberatan.

#### 6. Asas keikutsertaan/partisipasi

Asas keikutsertaan atau peran serta seluruh pemangku kepentingan dalam setiap tahap pengadaan tanah (perencanaan, pelaksanaan, evaluasi) diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalkan penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.

#### 7. Asas kesetaraan

Asas kesetaraan yang dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak-pihak yang terkena dampak secara sejajar dalam pengadaan tanah.<sup>17</sup>

Asas-asas tersebut harus ada di dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Asas-asas tersebut adalah agar kehidupan masyarakat negara menjadi seimbang. 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.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> <https://www.negarahukum.com/hukum/prinsip-prinsip-pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum.html>, diakses pada hari Kamis 5 Maret 2020 pukul 00.29 WIB.

<sup>18</sup> Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*, PT.Citra Abadi Bakti, Bandung, 1991, hlm. 10.

Masalah dalam tanah di Indonesia adalah masalah yang dihadapi oleh bangsa di Indonesia. Sehingga tanah adalah permasalahan yang fundamental bagi masyarakat. Karena itu sangat ironis jika permasalahan tanah tidak ditangani secara sungguh-sungguh oleh pemerintah. Dalam perkembangannya saat ini permasalahan tanah semakin kompleks dengan bertambahnya penduduk di Indonesia ditambah dengan permasalahan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum baik untuk kepentingan pemerintah maupun swasta.

Negara sebagai penguasa tanah bertanggung jawab untuk membuat peraturan mengenai pertanahan, maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum masalah yang sering terjadi dan sangat rumit yaitu saat tidak terjadinya kesepakatan antara pemilik lahan dengan pihak yang akan melakukan pembangunan tetapi pembangunan harus tetap berlangsung. Ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan landasan tanah hukum nasional.

Dari Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) jo Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dapat ditarik kesimpulan bahwa, pengertian agraria memiliki arti yang luas, yaitu

meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.<sup>19</sup>

Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria 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;

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, memberikan dasar hukum bagi pelaksanaan pengadaan tanah atau pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum. Berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:

“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”.

---

<sup>19</sup> Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria Perspektif Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2009, hlm. 37.

Segala sesuatunya dengan adanya tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur (Pasal 2 ayat 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria). Keberadaan tanah bagi pembangunan tidak terlepas dari masalah pengadaan tanah. Jika berbicara mengenai Agraria, bahwa agraria selalu berhubungan dengan pertanahan. Ruang lingkup dari agraria itu sendiri meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Proses Pengadaan Tanah diawali dengan perencanaan penetapan lokasi lahan, calon pengguna lahan mengajukan permohonan penggunaan lahan yang disampaikan kepada Pemerintah/Menteri/Gubernur. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Perpres Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah pada tahap awal harus diadakan kegiatan yang dinamakan konsultasi publik. Prinsip dari konsultasi publik ini suatu kegiatan untuk mencari kesepakatan dalam penetapan lokasi proyek pembangunan kepentingan umum.<sup>20</sup>

Pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta api yang merupakan kepentingan umum, memang termasuk ke dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana terdapat dalam Pasal 10 huruf

---

<sup>20</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Op.cit*, hlm. 69.

b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan bahwa:

“Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api”

Pasal 57 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa dalam penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum masyarakat dapat berperan serta yaitu dapat memberikan masukan secara lisan atau tertulis terkait dengan pengadaan tanah atau yang berhubungan dengan pembangunan tersebut, lalu memberikan dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah.

Dalam kenyataannya terdapat kasus yang tanah masyarakat terkena pengadaan tanah lalu memberikan dampak negatif bagi masyarakat yaitu sebagian tanah yang tidak terkena proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) menjadi tidak produktif. Sejumlah warga yang lahannya terkena proyek Kereta Api Cepat Jakarta-Bandung menuntut Panitia Pengadaan Tanah (P2T) untuk membebaskan dan membayar sisa lahan yang tidak terkena trase.

Jika sisa lahan itu tidak ikut dibebaskan, warga rugi lantaran lahan tidak bisa dibangun ataupun ditempati. Jadi warga ingin lahan yang di luar trase itu ikut dibebaskan dan dibayar ganti rugi jika tidak tanah tersebut tidak dapat di garap dan menjadi tidak produktif ditempati akan membahayakan warga sekitar.

Menurut penuturan salah satu warga sejauh ini pengadaan tanah yang dilakukan P2T (Panitia Pengadaan Tanah) hanya sebatas yang dalam jalur trase, sementara yang berada di luar jalur tidak dibebaskan. Padahal, lahan warga itu cukup luas, sehingga jika hanya menjadi lahan tidak produktif sangat disayangkan. Sebelum adanya pembebasan untuk kepentingan Kereta Api Cepat Jakarta-Bandung, lahan itu adalah lahan-lahan produktif.

## **F. Metode Penelitian**

Dalam penulisan skripsi ini, penulis membutuhkan adanya data serta keterangan guna memperoleh pengetahuan yang benar. Maka untuk dapat membahas atau menganalisis suatu permasalahan tersebut diperlukan adanya metode-metode sebagai berikut :

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di dalam skripsi ini.<sup>21</sup> Metode ini bertujuan untuk gambaran mengenai pengadaan tanah proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) yang menyebabkan lahan di luar trase menjadi tidak produktif bagi masyarakat.

---

<sup>21</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 97

## 2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu metode yang menggunakan sumber-sumber data sekunder, yaitu peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan pendapat-pendapat para sarjana, yang kemudian dianalisis serta menarik kesimpulan dari masalah yang akan digunakan untuk menguji dan mengkaji data sekunder tersebut.<sup>22</sup> Metode pendekatan ini digunakan mengingat permasalahan yang diteliti berkisar pada peraturan perundang-undangan serta kaitannya dengan penerapan dalam praktis.

## 3. Tahap Penelitian

Data yang dikumpulkan dalam penulisan skripsi ini didapatkan melalui cara sebagai berikut :

### a. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan ini ialah penulis akan mempelajari mengenai teori melalui bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang berkaitan dengan pengadaan tanah proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) yang menyebabkan lahan di luar trase menjadi tidak produktif bagi masyarakat.

---

<sup>22</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996, hlm. 38

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan yang terdiri atas peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian, diantaranya :
  - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
  - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
  - d) 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.
  - e) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu suatu bahan yang membantu atau memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa buku, karya ilmiah, artikel maupun pendapat para ahli hukum.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang membantu atau memberikan informasi yang berhubungan dengan bahan hukum

primer dan sekunder, diantaranya antara lain ensiklopedia, kamus, internet, surat kabar atau koran maupun bahan lain yang berkaitan dengan penelitian.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan merupakan cara untuk mendapatkan data yang berkaitan dengan objek penelitian, diantaranya seperti melakukan tanya jawab secara langsung dan melakukan pencatatan hasil tanya jawab dari narasumber. Penelitian ini bertujuan untuk menunjang serta melengkapi data sekunder.

**4. Teknik Pengumpulan Data**

a. Studi dokumen

Teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui penelaahan data yang penulis kumpulkan dengan cara membaca, mencatat dan mengutip dari buku-buku dan peraturan perundang-undangan,<sup>23</sup> yang berelevan dengan permasalahan yang diteliti oleh penulis dilakukan dengan cara studi dokumen melalui buku-buku, jurnal, artikel, surat kabar maupun peraturan perundang-undangan yang saling berkaitan dengan yang diteliti.

b. Studi lapangan

Pengumpulan data dalam studi lapangan dengan cara kualitatif, pengumpulan data ini dilakukan melalui wawancara. Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan

---

<sup>23</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.cit*, hlm. 52

bertanya langsung kepada narasumber. Hasil wawancara ditentukan oleh beberapa faktor yang berinteraksi dan mempengaruhi arus informasi. Kemudian dilakukan teknik pengumpulan data dengan cara wawancara.<sup>24</sup>

## **5. Alat Pengumpulan Data**

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Alat pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan berupa buku dan catatan serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan topik penelitian penulis.
- b. Alat pengumpulan data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan yang berkaitan mengenai permasalahan-permasalahan pada topik penelitian kepada narasumber yang terkait dengan cara tanya jawab secara lisan, dan direkam melalui alat perekam suara seperti handphone, kamera, flashdisk.

## **6. Analisis Data**

Selanjutnya data yang diperoleh dalam penelitian oleh penulis dianalisis dengan metode Yuridis-Kualitatif, yaitu dengan suatu cara dalam penelitian yang menghasilkan data deskriptif-analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis, atau lisan serta nyata

---

<sup>24</sup> Ibid, hlm.57

yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh, tanpa menggunakan rumus matematika.<sup>25</sup>

## **7. Lokasi Penelitian**

Dalam penelitian yang dilaksanakan oleh penulis dilakukan ditempat-tempat yang memiliki kolerasi dengan topik masalah pada penulisan hukum ini. Lokasi penelitian dibagi menjadi dua, yaitu :

### **a. Penelitian Kepustakaan**

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jalan Lengkong Dalam Nomor 17 Bandung,
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Jalan Dipati Ukur Nomor 35 Bandung.

### **b. Penelitian Lapangan**

- 1) Proyek Pembangunan Kereta Cepat Jakarta Bandung di Cikalongwetan, Ngamprah, Cipamekaran.
- 2) PT Pilar BUMN Sinergi Indonesia.

---

<sup>25</sup> Ibid, hlm. 98

## 8. Jadwal Penelitian

### JADWAL PENULISAN HUKUM

Judul Skripsi

**TANGGUNG JAWAB PT KERETA CEPAT INDONESIA  
CHINA TERHADAP LAHAN DI LUAR TRASE YANG  
DIRUGIKAN MENJADI LAHAN YANG TIDAK PRODUKTIF  
OLEH ADANYA PROYEK KERETA CEPAT JAKARTA-  
BANDUNG**

Nama : Aulia Rohmat

No.Pokok Mahasiswa : 161000084

No.SK Pembimbing : 080/UNPAS.FH.D/Q/II/2020

Dosen Pembimbing : H. Deden Sumantry, S.H.,M.H.

NO	KEGIATAN	MINGGU KE											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	DST	
1.	Persiapan Penyusunan Proposal												
2.	Seminar Proposal												
3.	Persiapan Penelitian												
4.	Pengumpulan Data												
5.	Pengolahan Data												
6.	Analisis Data												
7.	Penyusunan Hasil Penelitian Ke Dalam Bentuk Penulisan Hukum												
8.	Sidang Komprehensif												
9.	Perbaikan												
10.	Penjilidan												
11.	Pengesahan												

Keterangan: Perencanaan penulisan sewaktu-waktu dapat berubah.