

**BAB II**

**TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI HUKUM PERTANAHAN,  
KEPENTINGAN UMUM, PENGADAAN TANAH, TATA GUNA DAN  
ALIH FUNGSI LAHAN, TANAH PRODUKTIF DAN TIDAK  
PRODUKTIF, TANGGUNG JAWAB, FUNGSI BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL**

**A. Tinjauan tentang Hukum Pertanahan**

Hubungan antara manusia bangsa Indonesia dengan tanah adalah hubungan yang bersifat abadi. Bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang berada di wilayah Indonesia merupakan satu kesatuan dengan bangsa Indonesia yang tidak dapat di lepaskan pisahkan satu dengan lainnya.

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.

Tanah merupakan salah satu sarana kebutuhan yang amat penting dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidaklah mudah untuk dipecahkan. Mengingat konsep pembangunan Indonesia pada dasarnya menggunakan konsep pembangunan berkelanjutan.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1994, hlm.11

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.

Hukum Pertanahan adalah bagian dari pada hukum agraria, karena hukum agraria itu terdiri dari hukum yang menyangkut bumi (tanah), air dan ruang angkasa. Hukum tanah sendiri merupakan keseluruhan kaidah hukum (tertulis dan tidak tertulis) yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah.<sup>2</sup>

Prinsip hukum pertanahan menganut prinsip yang berlaku pada hukum agraria, sedangkan prinsip hukum agraria khususnya bidang pertanahan yang berlaku di Indonesia menggunakan asas sebagai berikut :<sup>3</sup>

- a. Asas persatuan, pemanfaatan tanah, air dan ruang angkasa harus dapat menumbuhkan rasa persatuan dan kesatuan diantara warga Negara. Prinsip asas ini lebih jauh dijabarkan dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah, air dan ruang angkasa dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa indonesia. Dengan kesatuan tanah bisa menumbuhkan rasa integritas bangsa.

---

<sup>2</sup> <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/02/08/perbedaan-hukum-agraria-dan-hukum-tanah/>, diakses pada hari Kamis Tanggal 9 juli 2020 pukul 14.21 WIB.

<sup>3</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Op.cit*, hlm.8

- b. Asas penghapusan domein (penguasaan mutlak), setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka semua pernyataan domein yang telah dikeluarkan oleh pemerintah baik Pemerintah Swapraja, Kesultanan dan sejenisnya tidak berlaku lagi.
- c. Fungsi sosial, dalam pemanfaatan tanah harus mengutamakan kepentingan umum dari pada kepentingan pribadi atau golongan, atau dengan kata lain dalam pemanfaatan tanah harus ada keseimbangan antara kepentingan pribadi atau golongan dengan kepentingan umum.
- d. Pembaharuan sistem agraria (landreforms), pembaharuan hukum agraria dilaksanakan sesuai dengan jiwa bangsa Indonesia dengan menghilangkan dualisme hukum agraria seperti yang pernah diberlakukan oleh Pemerintah Belanda pada jaman penjajahan.
- e. Berdasarkan hukum adat, mempunyai arti bahwa hukum agraria nasional dibuat berdasarkan hukum adat yang telah disaring dan diunifikasi menjadi hukum agraria sebagaimana hukum nasional seperti yang ditegaskan dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- f. Persamaan derajat, hukum agraria diberlakukan sama kepada semua golongan, status sosial, tidak seperti halnya pada jaman penjajahan Belanda memberlakukan hukum agraria dengan membedakan golongan.
- g. Pemanfaatan berdasarkan rencana umum tata ruang Tata Wilayah (RTRW).

- h. Sistem Tertutup artinya hanya warga Negara Indonesia saja yang bisa memiliki hak milik atas tanah.

Kepemilikan tanah di Indonesia bukan menganut sistem kepemilikan tanah yang mutlak artinya dari kepemilikan mutlak adalah pemilik dapat memanfaatkan tanahnya untuk apa saja sesuai dengan kehendak pemilik walaupun melanggar hak orang lain, akan tetapi kepemilikan tanah di Indonesia menganut asas fungsi sosial.

## **B. Tinjauan tentang Kepentingan Umum**

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, istilah kepentingan umum menjadi titik sentral dari pengadaan tanah. Pengertian kepentingan umum menurut Maria.S.W Sumardjono adalah sebagai kepentingan seluruh lapisan masyarakat, sedangkan mengenai kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dibatasi pada kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah, serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan.<sup>4</sup>

Maria Sumardjono menyatakan bahwa “kepentingan umum selain harus memenuhi “peruntukannya” juga harus dapat dirasakan “kemanfaatannya”. Pemenuhan unsur pemanfaatan tersebut agar dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan dan/atau secara langsung. Selain itu, juga perlu ditentukan “siapa” yang dapat melaksanakan kegiatan

---

<sup>4</sup> Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi & Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001, hlm.73

pembangunan untuk kepentingan umum tersebut. Hal tersebut dilakukan untuk mencegah terjadinya penyelewengan dalam konsep kepentingan umum.<sup>5</sup>

Kemanfaatan hukum adalah hukum yang dibuat harus berguna dan memberi kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi masyarakat. Hal-hal yang diatur dalam hukum tersebut dapat dirasakan manfaatnya oleh masyarakat. Hukum merupakan sarana utama untuk mewujudkan kepentingan umum tersebut.<sup>6</sup>

Dalam Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, merumuskan yang dimaksud kepentingan umum adalah sebagai berikut :

“Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Penjelasan umum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila Dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu menyelenggarakan pembangunan. Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut memerlukan tanah yang

---

<sup>5</sup> Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Pertanahan Indonesia, Yogyakarta, 2004, hlm.7

<sup>6</sup> Adrin Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm.70

pengadaannya 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.

Kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah dalam rangka melaksanakan amanat Undang-Undang Dasar 1945, yaitu mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, karena Pemerintah mempunyai tanggung jawab yang sangat besar terhadap masyarakat, bangsa dan Negara. Oleh itu pembangunan untuk kepentingan adalah pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah. Sedangkan pembangunan sarana umum yang dilakukan oleh swasta (badan hukum swasta) bukan termasuk kategori pembangunan untuk kepentingan umum, orientasinya adalah untuk bisnis atau mencari keuntungan.

Pembangunan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah dilakukan dengan cara pelepasan hak, yaitu melakukan pemutusan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanahnya dengan memberikan ganti rugi yang layak/adil. Sedangkan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan bisnis oleh pihak swasta dengan cara melakukan pemutusan hubungan hukum antara pemegang

hak dengan tanahnya melalui perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, sewa menyewa.<sup>7</sup>

Pembangunan kepentingan umum sebagaimana dimaksud di atas, diatur di dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagai berikut :

- a. Pertanahan dan keamanan nasional;
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. Fasilitas keselamatan umum;
- k. Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. Cagar alam dan cagar budaya;
- n. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;

---

<sup>7</sup> H.M. Arba, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm.23

- o. Penataan pemukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

## **C. Tinjauan tentang Pengadaan Tanah**

### **1. Pengertian Pengadaan Tanah**

Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. 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>8</sup> 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 :

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

---

<sup>8</sup><https://kamus.tokopedia.com/p/pembebasan-tanah/>, diakses pada hari Selasa Tanggal 3 Maret 2020 pukul 20.15 WIB.

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>9</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>10</sup> Prinsip fungsi sosial yang dicantumkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, memang mengandung makna, bahwa kepentingan umum harus didahulukan daripada kepentingan pribadi.

Selanjutnya pengertian pengadaan tanah menurut para ahli hukum agraria, sebagai berikut :

---

<sup>9</sup> Mudakir Iskandar, *Op.cit*, hlm. 1.

<sup>10</sup> Ibid, hlm. 3.

- a. Menurut boedi Harsono, pengadaan tanah adalah 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 memerlukan.<sup>11</sup>
- b. Sartija, bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut,<sup>12</sup>
- c. Maria SW.Soemardjono, mengatakan Pengadaan Tanah bagi kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Di luar itu pengadaan tanah dilaksanakan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau dengan cara lain yang disepakati.<sup>13</sup>

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.

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm.7

<sup>12</sup> Sartija, *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan dalam Era Otonomi Daerah (Keppres No.34 Tahun 2003)*, Tugu Jogja, Yogyakarta, 2005, hlm.43

<sup>13</sup>.Maria SW Soemardjono, *Op.cit*, hlm.74

Dalam permasalahan ini terdapat pihak-pihak yang terlibat dalam proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung yaitu 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. Empat konsorsium tersebut terdiri dari PT. WIKA (Wijaya Karya) Persero, PT Jasa Marga (Persero) Tbk, PT Kereta Api Indonesia (Persero), dan PT Perkebunan Nusantara VIII. Dalam hal ini tentu melibatkan masyarakat dalam peran serta pengadaan tanah dan pelaksanaan pembangunan infrastuktur, baik sebagai penanam modal maupun sebagai pelaksanaan langsung. Masyarakat merupakan subjek dan objek dari pembangunan, maka keberadaan masyarakat harus bias berperan aktif dalam pembangunan termasuk pengadaan infrastruktur.

Peran aktif dari masyarakat ini termasuk kesediannya untuk mengorbankan tanah nya demi sarana pembangunan kepentingan umum. Pengorbanan tanah oleh masyarakat ini bukan semata-mata merupakan hibah masyarakat kepada pemerintah artinya tanpa pemberian ganti rugi, akan tetap jadi masalah apabila pemerintah akan memanfaatkan tanah yang dimiliki masyarakat harus memberikan ganti rugi yang layak agar tidak mengakibatkan kesengsaraan terhadap masyarakat.

Agar mendapatkan titik temu antara Pemerintah sebagai pengguna tanah dan masyarakat sebagai pemilik tanah, dalam hal ini yang akan mengorbankan tanahnya, maka harus saling mendekatkan kepentingan masing-masing agar mendapatkan titik temu. Peran masyarakat terhadap

pembangunan ini tidak terbatas kepada kesediaan untuk mengorbankan tanahnya saja, akan tetapi ada peran yang lebih penting lagi yaitu ikut serta memelihara dan mengamankan hasil pembangunan. Pihak pemerintah juga harus sadar bahwa tanpa adanya peran aktif dari masyarakat pembangunan tidak akan berjalan dengan baik.

Peran aktif masyarakat ini dimulai dari kesediaan mengorbankan tanahnya demi pembangunan kepentingan umum sampai dengan ikut mengamankan hasil pembangunan.<sup>14</sup> Dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional ialah sebagai yang membebaskan lahan, dalam hal pemberian ganti kerugian PT. Kereta Cepat Indonesia China sebagai pemilik proyek dan bekerja sama dengan PT. Pilar Sinergi BUMN Indonesia.

## **2. Dasar Hukum Pengadaan Tanah**

Adapun beberapa peraturan perundang-undangan sebagai dasar hukum pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah sebagai berikut :

- a. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Pasal 2, Pasal 6, dan Pasal 14 ayat (1 dan 2) 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;

---

<sup>14</sup> Mudakir Iskandar, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Permata Aksara, Jakarta, 2015 hlm. 96-97

- d. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- e. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- f. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- g. Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- h. Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- i. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.<sup>15</sup>

### **3. Asas-Asas Pengadaan Tanah**

Asas hukum adalah aturan dasar dan prinsip-prinsip hukum yang abstrak yang pada umumnya melatar belakangi peraturan konkrit dan

---

<sup>15</sup> H.M. Arba, *Op.cit*, hlm.44

pelaksanaan hukumnya.<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 :<sup>17</sup>

### 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 kesepakatan antar pihak proyek pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung 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. Kepada pemilik lahan yang lahan nya digunakan dan terkena dampak dari proyek pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung ganti rugi harus dilakukan secara layak dan adil

### 3. Asas kemanfaatan

---

<sup>16</sup> Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2004, hlm.95

<sup>17</sup> <https://www.negarahukum.com/hukum/prinsip-prinsip-pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum.html>, diakses pada hari Kamis 9 Juli 2020 pukul 15.00 WIB.

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 yang terkena dampak proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung.

#### 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. Memberikan kepastian mengenai hak yang seharusnya masyarakat dapatkan dari pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung ini.

#### 5. Asas keterbukaan

Asas keterbukaan dalam proses pengadaan tanah, masyarakat yang terkena dampak pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung ini 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. Masyarakat berhak ber partisipasi dalam proyek pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung ini salah satunya dapat memberikan masukan mengenai pembangunan ini.

#### 7. Asas kesetaraan

Asas kesetaraan yang dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak-pihak masyarakat yang terkena dampak dari pembangunan proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung secara sejajar dalam pengadaan tanah.

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.

### 4. Tujuan Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah dalam upaya melaksanakan tanggung jawabnya, yaitu mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur. Dalam melaksanakan pembangunan tersebut pemerintah memerlukan tanah, sementara di lain pihak tanah-tanah yang berada di dataran rendah sudah dikuasai oleh masyarakat dan badan hukum.

Dengan demikian tujuan pengadaan tanah menurut Undang-Undang ini 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 hukum pihak yang berhak.<sup>18</sup>

## **5. Tugas dan Fungsi Pelaksana Pengadaan Tanah**

Dalam melakukan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dibentuk panitia yaitu Pelaksana Pengadaan Tanah. Pelaksana pengadaan tanah dibentuk atas dasar hukum baik produk hukum yang berasal dari pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Pelaksanaan Pengadaan Tanah ini mempunyai tugas antara lain sebagai berikut :

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
- b. Penilaian ganti kerugian;
- c. Musyawarah penetapan ganti kerugian;
- d. Pemberian ganti kerugian; dan
- e. Pelepasan tanah instansi.

Tugas pelaksanaan Pengadaan Tanah dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sudah diperjelas, dengan berkurangnya untuk melakukan penaksiran atau penentuan harga ganti rugi, karena tugas ini sepenuhnya diserahkan kepada Juru Taksir (Tim Appraisal).<sup>19</sup>

## **D. Tata Guna Tanah dan Tata Alih Fungsi Lahan**

### **1. Tata Guna Tanah (*Land Use*)**

---

<sup>18</sup> H.M. Arba, *Op.cit*, hlm.44

<sup>19</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Op.cit*, hlm.41

Tata guna lahan (*land use*) adalah suatu upaya dalam merencanakan penggunaan lahan dalam suatu kawasan yang meliputi pembagian wilayah untuk pengkhususan fungsi-fungsi tertentu, misalnya fungsi pemukiman, perdagangan, industri, dan lain-lain. Rencana tata guna lahan merupakan kerangka kerja yang menetapkan keputusan-keputusan terkait tentang lokasi, kapasitas dan jadwal pembuatan jalan, saluran air bersih dan air limbah, gedung sekolah, pusat kesehatan, taman dan pusat-pusat pelayanan serta fasilitas umum lainnya. Tata guna lahan merupakan salah satu faktor penentu utama dalam pengelolaan lingkungan.

Suatu cara untuk melaksanakan rencana tata guna tanah yaitu untuk melaksanakan kebijakan-kebijakan serta saran-saran yang dikandungnya, dengan cara meninjau, menyusun dan mensahkan kembali rencana tersebut dari waktu ke waktu. Dalam perencanaan penataan ruang suatu kawasan sangat perlu memperhatikan perencanaan penggunaan lahannya, karena dalam hakikatnya pada suatu lahan di dalamnya terjadi interaksi langsung dengan aktivitas manusia (biologis, sosial, budaya) dengan lingkungannya.

Mengingat pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup manusia karena adanya beberapa nilai yang terkandung di dalamnya, maka penting pula dilakukan penataan atas segala jenis aktivitas di dalamnya. Berbagai macam aktivitas manusia, yang seringkali bertentangan satu sama lain, dapat mengakibatkan adanya ketidakseimbangan dalam penggunaan

lahan. Pengembangan sebuah kawasan yang mulanya merupakan kawasan permukiman menjadi kawasan proyek pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung tentu saja akan membawa dampak yang tidak ringan.

Selain dari segi lingkungan, dampak yang kemudian muncul adalah adanya perubahan jumlah bangkitan di kawasan tersebut, perubahan sosial masyarakatnya. Perencanaan tata guna lahan juga diperlukan agar fungsi-fungsi yang direncanakan dapat saling menunjang keberadaannya. Dalam penggunaan ruang/lahan khususnya tanah pada prinsipnya harus sesuai dengan perencanaan Negara yang disebut Rencana Ruang Tata Wilayah (RTRW), hal ini untuk menghindari penggunaan tanah yang tumpang tindih, pengrusakan lahan yang bias mengakibatkan kerusakan lingkungan.

Akibat secara berkesinambungan dengan rusaknya lingkungan sama halnya rusaknya kehidupan. Sedangkan tujuan utama penggunaan lahan bertujuan untuk kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat, sehingga masyarakat dapat memperoleh penggantian yang layak atas kondisi yang dialaminya sebagai akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang.

Penggunaan dan pemanfaatan tanah yang optimal akan menghasilkan kesejahteraan yang optimal pula terhadap makhluk hidup khususnya manusia karena tanah merupakan dasar dari awal semua aktivitas makhluk hidup, oleh karena itu rusaknya tanah sama halnya rusaknya kehidupan makhluk hidup. Dalam penggunaan lahan, setelah

perencanaan kemudian beralih kepada penggunaan lahan. Penggunaan itu sendiri harus selalu berpatokan kepada rencana utama nasional, hal ini memberi arah yang sinkronisasi dalam penggunaan lahan secara nasional, dan demi terwujudnya optimalisasi penggunaan lahan, yang tujuan akhirnya adalah kesejahteraan masyarakat.<sup>20</sup>

## 2. Tata Alih Fungsi Lahan

Alih fungsi lahan adalah perubahan fungsi lahan sebelumnya menjadi fungsi baru yang menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan sekitar dan kehidupan masyarakat. Alih fungsi lahan juga dapat diartikan sebagai perubahan untuk penggunaan lain disebabkan oleh faktor-faktor yang secara garis besar meliputi keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang makin bertambah jumlahnya dan meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik.

Selain itu, disebabkan oleh beberapa faktor yaitu pertama faktor eksternal merupakan faktor yang disebabkan oleh adanya dinamika pertumbuhan perkotaan, kedua faktor internal faktor ini lebih melihat sisi yang disebabkan oleh kondisi sosial ekonomi, ketiga faktor kebijakan yaitu aspek regulasi. Pada perubahan penggunaan lahan dalam pelaksanaan pembangunan tidak dapat dihindari. Perubahan tersebut terjadi karena dua hal, pertama adanya keperluan untuk memenuhi kebutuhan makin

---

<sup>20</sup> Mudakir Iskandar, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Permata Aksara, Jakarta, 2015, hlm.90-91

kebutuhan penduduk dan meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik.

Alih fungsi lahan dari pemukiman masyarakat untuk proyek pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung harus memberikan manfaat. Pemanfaatan tanah baik itu kepentingan umum maupun kepentingan pribadi atau golongan harus mengikuti petunjuk, aturan dengan tujuan agar membawa manfaat secara optimal. Sebaliknya jika memanfaatkan tanah tidak mengikuti aturan akan membawa dampak negatif. Baik manfaat maupun dampak negatif semuanya akan membawa dampak terhadap makhluk hidup.

Aturan normatif selama ini yang dijadikan patokan adalah Ruang Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang diciptakan pemerintah.<sup>21</sup> Alih fungsi lahan yang tidak terkendali dan terjadi secara berlebihan sudah tentu akan berdampak negatif bagi masyarakat sekitar pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung. Dari tahun ke tahun, luas lahan produktif yang beralih fungsi terus bertambah.

## **E. Tinjauan tentang Tanah Produktif dan Tidak Produktif**

### **1. Tanah Produktif**

Tanah dalam kehidupan manusia sangatlah penting dan berarti. Tanah juga dapat sebagai penunjang tegaknya tanaman, tanah harus cukup kuat sehingga tanaman dapat berdiri dengan kokoh dan tidak mudah roboh.

---

<sup>21</sup> Mudakir Iskandar, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Permata Aksara, Jakarta, 2015, hlm. 92

Di sisi lain, tanah harus cukup lunak sehingga akar tanaman dapat berkembang dan menjalankan fungsinya tanpa mengalami hambatan yang berarti. Tanah juga harus mengalami kedalaman efektif yang cukup sehingga akar tanaman tidak hanya terpusat pada lapisan atas, karena jika keadaan ini terjadi tanaman akan lebih sensitif terhadap kondisi kekurangan air dan unsur hara, serta mudah tumbang oleh terpaan angin.

Agar tanaman dapat tumbuh dengan baik, diperlukan unsur hara dan air yang cukup dan seimbang. Unsur hara yang berlebihan sangat merugikan, selain itu juga dapat menghambat pertumbuhan tanaman atau bahkan dapat menyebabkan terjadinya keracunan tanaman. Jika tanaman dapat tumbuh dengan baik berarti tanah tersebut adalah tanah yang produktif. Yang dimaksud dengan tanah produktif ialah tanah yang subur dan dimanfaatkan untuk pertanian, perkebunan, selain dapat ditanami dengan tanaman atau tumbuhan yang dimaksud dengan tanah produktif ialah tanah yang dapat dimanfaatkan yaitu dapat didirikannya sebuah bangunan di atas tanah tersebut.

Tanah yang produktif diperlukannya kondisi lingkungan yang cocok, dalam hal ini adalah suhu yang sesuai dengan tanah, oksigen yang cukup dan tanah yang bebas dari faktor penghambat yang lain, misalnya keadaan sekitar tanah yang dapat menghambat yaitu jika ada getaran dari kendaraan berat, keasaman tanah yang ekstrim, kadar garam yang tinggi, atau adanya unsur-unsur yang bersifat racun bagi tanah. Tanah yang produktif atau dapat dikatakan sebagai kesuburan tanah dapat didefinisikan

sebagai kualitas tanah dalam hal kemampuannya untuk menyediakan unsur hara yang cocok, dalam jumlah yang cukup serta dalam keseimbangan yang tepat dan lingkungan yang sesuai untuk pertumbuhan suatu spesies tanaman.

Kesuburan tanah atau tanah yang produktif tergantung pada keseimbangan beberapa faktor yaitu air, oksigen, unsur hara, kondisi fisik dan unsur toksik (zat penghambat) dan kandungan mikroorganisme dalam tanah. Tanah yang produktif akan memberikan kecukupan air yang seimbang bagi tanaman. Karena kekurangan maupun kelebihan, keduanya akan menjadi penghambat bagi pertumbuhan dan perkembangan tanaman. Oksigen mutlak dibutuhkan, jika dalam pertumbuhannya akar yang berada dalam tanah kekurangan oksigen maka respirasi akan terganggu dan penyerapan bahan-bahan organik yang berasal dari tanah yang digunakan sebagai bahan dasar fotosintesis akan berkurang sehingga Kesehatan tanaman pun akan menurun.

Tanah yang produktif juga ditunjang oleh unsur-unsur hara yang esensial. Unsur-unsur hara dalam tanah pun ikut berperan dalam menentukan kesuburan tanah. Paling sedikit ada 16 (enam belas) unsur yang kini dianggap perlu untuk pertumbuhan tanaman berpembuluh. Karbon, hydrogen dan oksigen yang digabungkan dalam reaksi fotosintesis, diperoleh dari udara dan air. Unsur-unsur ini menyusun 90 persen atau lebih bahan kering. 13 (tiga belas) unsur sisanya, sebagian besar diperoleh dari tanah. Nitrogen, fosfor, kalium, kalsium, magnesium dan belerang

diperlukan dalam jumlah besar dan disebut unsur-unsur makro. Hara yang diperlukan dalam jumlah cukup kecil disebut unsur mikro dan meliputi mangan, besi, boron, seng, tembaga, molybdenum, dan klor.

Tanah yang subur atau tanah produktif harus menyediakan lingkungan yang bebas dari faktor penghambat seperti lingkungan tanah tersebut, keasaman, organism penyebab penyakit, substansi beracun, garam yang berlebihan atau lapisan yang tak dapat ditembus oleh akar tanaman. Sifat fisik tanah juga tidak kalah pentingnya terhadap tanah produktif. Syarat tanah sebagai media tumbuh yang baik dibutuhkan kondisi fisik dan kimia yang baik. Keadaan fisik yang baik adalah yang dapat menjamin pertumbuhan akar tanaman dan mampu sebagai tempat aerasi, yang semuanya berkaitan dengan peran bahan organik. Peran bahan organik yang paling besar terhadap sifat fisik tanah meliputi : struktur, konsistensi, porositas, daya mengikat air, dan yang tidak kalah penting adalah peningkatan ketahanan terhadap erosi.

Tidak semua tanaman yang tumbuh pada tanah yang subur mempunyai pertumbuhan yang baik memberikan hasil yang tinggi. Misalnya, di daerah yang banyak serangan hama dan penyakit, ataupun di daerah sedang dilakukannya proyek untuk pembangunan, jika tanpa disertai pengelolaan yang tepat, walaupun tanahnya subur, dapat saja tanah tersebut memberikan hasil yang rendah. Produktivitas tanah dapat didefinisikan sebagai kemampuan tanah untuk memproduksi sesuatu spesies tanaman atau suatu sistem pertanaman pada suatu sistem pengelolaan tertentu. Aspek

pengelolaan yang dimaksud misalnya pengaturan jarak tanaman, tidak adanya pembangunan sekitar, pemupukan, pengairan, pemberantasan hama dan penyakit. Jadi untuk dapat produktif tanah harus subur. Ukuran produktivitas adalah pengaruh iklim, dan keadaan serta segi lereng. Jadi, produktivitas tanah adalah ekspresi faktor, tanah dan bukan tanah, yang mempengaruhi hasil tanaman.<sup>22</sup>

Kesuburan tanah dapat dilihat dari berbagai ciri yang nampak, serta menggunakan alat pengukur kesuburan tanah untuk menganalisa kondisi tanah. Tingkat kesuburan tanah dapat berubah-ubah akibat faktor-faktor yang mempengaruhi. Misalnya, tanah yang pada awalnya subur kemudian berangsur-angsur berkurang kesuburannya dapat diakibatkan oleh pengikisan lapisan tanah atau erosi tanah, penguapan unsur hara, penggunaan bahan kimia atau pupuk buatan, drainase yang buruk, dan lain sebagainya.<sup>23</sup>

## **2. Tanah Tidak Produktif**

Tanah sangat vital peranannya bagi semua kehidupan di bumi karena tanah mendukung kehidupan tumbuhan dengan menyediakan hara dan air sekaligus sebagai penopang akar. Struktur tanah yang berongga-rongga juga menjadi tempat yang baik bagi akar untuk bernafas dan tumbuh. Tanah juga menjadi habitat hidup berbagai organisme. Bagi sebagian besar tumbuhan, hewan darat, tanah menjadi lahan untuk hidup dan bergerak.

---

<sup>22</sup> <http://tommywenno.blogspot.com/2013/09/kesuburan-tanah-dan-produktivitas-tanah.html> diakses pada hari Sabtu tanggal 11 Juli 2020, pukul 20.45 WIB

<sup>23</sup> <https://rimbakita.com/tanah-subur-dan-tidak-subur/> diakses pada hari Minggu tanggal 12 Juli 2020, pukul 21.23 WIB

Secara singkat dapat dikatakan bahwa tanah adalah kulit bumi tempat tumbuhan hidup, tanah juga dapat dikatakan sebagai bagian dari kerak bumi yang tersusun dari mineral dan bahan organik. Tanah merupakan tanah adalah lapisan permukaan bumi yang berasal dari bebatuan yang telah mengalami serangkaian pelapukan oleh gaya-gaya alam, sehingga membentuk regolit (lapisan partikel halus). Tanah merupakan bagian terluar dari bumi. Tanah ada yang produktivitas nya menurun ada juga yang meningkat, tanah yang produktivitas nya menurun dapat dikatakan sebagai tanah tidak produktif, karena tanah tersebut tidak dapat ditanami oleh tanaman maupun di atas tanah tersebut dibangun nya sebuah bangunan.

Terdapat beberapa faktor yang menyebabkan tanah menjadi tidak produktif yaitu dalam tanah tersebut kandungan unsur hara yang sedikit, kadar pH tanah yang terlalu asam dan terlalu basa tidak baik untuk pertumbuhan tanaman, sedikitnya organisme tanah yang dapat hidup di dalam tanah berkaitan dengan kadar pH tanah. Tanah dengan kadar keasaman atau basa terlalu tinggi akan menyebabkan kematian pada organisme pada tanah. Tanah yang mengandung sedikit humus pada umumnya disebabkan oleh erosi tanah sehingga tanah tersebut tidak subur atau tidak produktif. Humus adalah tanah yang memiliki kandungan organik sebagai habitat mikroorganisme penyubur tanah, sehingga tanah kaya akan unsur hara yang dibutuhkan tanaman. Humus yang terdapat dalam tanah juga akan membuat tanah mampu menahan air secara lebih baik, serta menjaganya dari risiko erosi.

Penyebab tanah menjadi tidak produktif tidak lain karena perbuatan manusia itu sendiri. Perbuatan manusia yang menyebabkan tanah menjadi tidak produktif antara lain seperti penebangan hutan, pembangunan proyek besar, terjadinya erosi tanah, penggunaan pupuk kimia yang berlebihan serta penggunaan lahan secara terus menerus tanpa adanya perbaikan. Tanah yang kekurangan air bisa menjadi tandus dan kering. Jika ada pembangunan atau proyek tanah sekitar menjadi tidak produktif karena adanya pembangunan tersebut karena tanah nya tidak dapat lagi dimanfaatkan ataupun dipakai untuk ditanami tumbuhan atau didirikannya bangunan.<sup>24</sup>

Pembangunan nasional yang kurang terkoordinasi dan terintegrasi dengan baik antar pemangku kepentingan, sering sekali menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Pembangunan nasional yang dikembangkan pemerintah Indonesia hingga dewasa ini masih mengedepankan 2 (dua) pendekatan, yakni pendekatan kesejahteraan dan pendekatan keamanan, yang pada kenyataannya tidak pernah dapat dikoordinasikan dan diintegrasikan dengan baik. Pembangunan yang menunjukan aspek kesejahteraan dan keamanan masih cenderung berjalan sendiri-sendiri, sehingga pembangunan seringkali pada satu aspek berdampak positif (dari sisi pertumbuhan ekonomi) tapi berakibat negatif pada aspek lainnya (seperti makin rentannya persoalan ketahanan nasional pada aspek tertentu).

---

<sup>24</sup> <https://belajartani.com/penyebab-tanah-menjadi-tidak-produktif-dan-cara-memulihkannya/#:~:text=Perbuatan%20manusia%20yang%20menyebabkan%20tanah,terus%20menerus%20tanpa%20adanya%20perbaikan>. Diakses pada hari Minggu tanggal 12 Juli 2020, pukul 21.58 WIB

Pembangunan proyek pemerintah untuk kepentingan umum atau pembangunan sentra-sentra industri di Kawasan tanah pertanian memang berdampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi, tetapi akan terjadi penyempitan lahan pertanian, sehingga akan berdampak bagi pertanian yang asal mulanya produktif menjadi tidak produktif yang disebabkan karena adanya pembangunan tersebut.<sup>25</sup>

## **F. Tinjauan tentang Tanggung Jawab**

### **1. Pengertian Tanggung Jawab**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab merupakan kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa dapat dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab yaitu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.<sup>26</sup> Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban.

Menurut hukum perdata dasar pertanggung jawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggung jawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggung jawaban tanpa kesalahan yang

---

<sup>25</sup> <https://www.kompasiana.com/putrawiwoho/55f78a25dd22bd2f05bf5a88/wujudkan-ketahanan-pangan-2-lahan-non-produktif-dan-ketahanan-pangan?page=all#> diakses pada hari Minggu tanggal 12 Juli 2020, pukul 22.40 WIB

<sup>26</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia, Indonesia, 2005

dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).<sup>27</sup>.

Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena seseorang melakukan kesalahan karena merugikan orang lain.

## **2. Tanggung Jawab Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membagi masalah pertanggung jawaban terhadap perbuatan melawan hukum menjadi 2 golongan yaitu :

### **f. Tanggung jawab langsung**

Hal ini diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan adanya interpretasi yang luas sejak tahun 1919 (*Arest Lidenbaun vs Cohen*) dari Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini, maka banyak hal-hal yang dulunya tidak dapat dituntut atau dikenakan sanksi atau hukuman, kini terhadap pelaku dapat dimintakan pertanggung jawaban untuk membayar ganti rugi.

### **g. Tanggung jawab tidak langsung**

Menurut Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seorang subjek hukum tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya saja, tetapi

---

<sup>27</sup> Hans Kalsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Bandung, 2006, hlm.95.

juga untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain yang menjadi tanggungan dan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. Tanggung jawab atas akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata, pertanggung jawabannya selain terletak pada pelakunya sendiri juga dapat dialihkan pada pihak lain atau kepada Negara, tergantung kepada siapa yang melakukannya.

Tanggung Jawab dalam permasalahan pemilik lahan di luar trase dirugikan menjadi tidak produktif oleh adanya proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung merupakan tanggung jawab PT Kereta Cepat Indonesia China dikarenakan PT Kereta Cepat Indonesia China ini sebagai pemilik proyek kereta cepat Jakarta-Bandung.

Dalam melaksanakan tanggung jawab, PT Kereta Cepat Indonesia China bekerja sama dengan PT Pilar Sinergi BUMN Indonesia. Bentuk tanggung jawab dari lahan di luar trase menjadi tidak produktif oleh adanya proyek kereta Cepat Jakarta-Bandung bisa berbagai macam. Dampak dari tanah di luar trase yang menjadi tidak produktif atau tidak dapat difungsikan ini dilihat terlebih dahulu berdasarkan jenis kerugiannya yang dialami oleh pemilik lahan di luar trase ini, yaitu dilihat dari kerugian ekonomi dan kerugian sosial.

#### **G. Fungsi Badan Pertanahan Nasional**

Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria

dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.<sup>28</sup>

Dalam melaksanakan tugasnya, Kementerian ATR menyelenggarakan fungsi:

1. perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;
2. koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
3. pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
4. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
5. pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah; dan

---

<sup>28</sup> <https://www.atrbpn.go.id/?menu=sekilas>, diakses pada hari Rabu tanggal 07 Oktober 2020, pukul 10.00 WIB.

6. pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang terdiri atas:

1. Sekretariat Jenderal;
2. Direktorat Jenderal Tata Ruang;
3. Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan;
4. Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan;
5. Direktorat Jenderal Penataan Agraria;
6. Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah;
7. Direktorat Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah;
8. Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah;
9. Inspektorat Jenderal;
10. Staf Ahli Bidang Landreform dan Hak Masyarakat atas Tanah;
11. Staf Ahli Bidang Masyarakat Adat dan Kemasyarakatan; dan
12. Staf Ahli Bidang Ekonomi Pertanahan.

Sedangkan sesuai Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugasnya, BPN menyelenggarakan fungsi:

1. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;

2. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
3. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
4. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
5. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
6. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
7. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
8. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
9. pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
10. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
11. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota.