

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Tanah merupakan salah satu kebutuhan yang sangat penting untuk menunjang kehidupan masyarakat. Peranan penting tanah tidak hanya sebagai tempat untuk tinggal, tetapi juga merupakan tempat bertahannya kehidupan masyarakat, seperti untuk pertanian, dan sebagainya. Sehingga seiring dengan meningkatnya aktivitas masyarakat yang berhubungan dengan tanah, meningkatkan fungsi dari tanah itu sendiri yaitu untuk mewujudkan keadilan dalam mensejahterakan masyarakat.

Dalam perkembangannya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tanah yang terus meningkat, dibuatlah perumusan kebijakan mengenai pertanahan dalam suatu bentuk perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang didalamnya mengatur mengenai bermacam-macam bentuk hak penguasaan atas tanah di Indonesia yang pengaturan penguasaannya dibebankan kepada negara sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menjelaskan :

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Pemaknaan kata “penguasaan” negara dalam pasal tersebut diartikan bahwa negara memiliki kewenangan menguasai bumi, air dan kekayaannya alamnya untuk kepentingan rakyatnya. Yang kemudian makna dari “kewenangan” itu sendiri dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, sebagai berikut:

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

Hak menguasai ini tidak hanya memberi kekuasaan khusus kepada Negara untuk mengatur dan mengawasi persoalan agraria, tetapi meletakkan pula suatu kewajiban. Yaitu untuk mempergunakan wewenang yang bersumber pada hak menguasai tersebut : "untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur". Kewajiban ini ditegaskan pula dalam konsideran bagian "Berpendapat" huruf d : ".....yang mewajibkan Negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah di seluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong-royong.(Harsono, 1971, hal. 161)

Dalam hal ini, peran serta pemerintah sebagai pengelola sangatlah penting dalam hal menguasai tanah untuk kepentingan rakyatnya, hak menguasai tersebut kemudian dikenal juga sebagai Hak Menguasai Negara (HMN). Hak ini membawa pemerintah agar dapat membuat peraturan-peraturan yang mengarah kepada kesejahteraan rakyat. Salah satu bentuknya adalah dalam bentuk perencanaan pembangunan nasional.

Pasal 4 UUPA mengatur bahwa dalam rangka untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur maka negara (pemerintah) membuat suatu rencana umum secara terpimpin dan teratur mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan sumber daya agraria untuk keperluan pembangunan sebesar-besarnya untuk membawa manfaat bagi negara dan rakyat.

Dalam agenda prioritas Presiden Joko Widodo bersama Kabinet Kerja (2014-2019) yang disebut dengan Nawa Cita, secara jelas telah dijabarkan bahwa salah satu program utama dalam memajukan pertumbuhan ekonomi di Indonesia adalah dengan memprioritaskan pembangunan infrastruktur. Dijabarkan secara lebih terperinci dalam Buku I Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPMJN) tahun 2015-2019 bahwa pembangunan infrastruktur yang diarahkan ini pelaksanaannya dilakukan secara terintegritas dan dengan turut serta kerja sama pemerintah dengan badan usaha atau pihak swasta yang diarahkan guna untuk memperkuat konektivitas nasional untuk mencapai keseimbangan pembangunan, mempercepat penyediaan infrastruktur perumahan dan kawasan permukiman (air minum dan sanitasi)

serta infrastruktur kelistrikan, menjamin ketahanan air, pangan dan energi untuk mendukung ketahanan nasional, dan mengembangkan sistem transportasi massal perkotaan.

Demi mewujudkan salah satu program dalam Buku I Peraturan presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015 tentang pembangunan infrastruktur, tidak dapat dipungkiri bahwa pembangunan tersebut membutuhkan ketersediaan tanah atau lahan yang mumpuni untuk menunjang proses dari pada pembangunan tersebut. Namun pada kenyataannya ketersediaan tanah negara bebas maupun tanah yang dikuasai langsung oleh instansi masih terbatas jumlahnya dan tidak dapat memenuhi kebutuhan pembangunan tersebut, sehingga dalam keterbatasan ini pemerintah harus mengupayakan penyediaan tanah untuk pembangunan tersebut melalui Pengadaan Tanah (Sitorus & Limbong, 2004, hal. 1).

Dalam UU Pengadaan Tanah, yang dimaksud dengan kegiatan Pengadaan Tanah adalah Kegiatan menyediakan tanah yang dilakukan dengan cara memberikan Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak. Berdasarkan pada Pasal 1 ayat (10) UU Pengadaan Tanah dan Perpres No. 148 tahun 2015 tentang perubahan keempat atas Perpres No. 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Ganti Kerugian yang dilakukan dalam pengadaan tanah diartikan sebagai suatu cara penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Proses pemberian ganti kerugian yang diatur dalam UU Pengadaan Tanah itu didalamnya didasarkan kepada hasil penilaian dari penilai mengenai objek lahan pengadaan tanah. Adapun yang disebut penilai diartikan dalam Pasal 1 ayat (10) UU Pengadaan Tanah yaitu sebagai orang yang melakukan penilaian secara independen dan profesional dengan ijin dari menteri keuangan dan telah mendapatkan lisensi dari lembaga pertanahan untuk menghitung jumlah nilai/harga dari objek pengadaan tanah. Pasal 36 UU Pengadaan Tanah kemudian membagi bentuk pembagian ganti kerugian dalam beberapa bentuk diantaranya :

1. Uang;
2. Tanah pengganti;
3. Pemukiman kembali;
4. Kepemilikan saham; dan
5. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Pasal 33 UU Pengadaan Tanah menjelaskan bahwa pemberian ganti kerugian terhadap pengadaan tanah yang dilakukan oleh penilai dengan penilaian berdasarkan kepada bidang perbidang tanah, yang meliputi :

- a. Tanah ;
- b. Ruang atas tanah atau bawah tanah ;
- c. Bangunan ;
- d. Tanaman ;
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai.

Pasal 35 UU Pengadaan Tanah juga menjelaskan bahwa dalam hal bidang tanah yang terkena dampak dari pengadaan tanah terdapat sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai peruntukannya maka pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya. Merujuk kepada Pasal 67 ayat (2) Perpres No.148 tahun 2015 tentang perubahan keempat atas Perpres No. 71 tahun 12 tentang penyelenggaraan tanah bagi kepentingan umum, menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan tidak lagi dapat difungsikan itu diartikan dalam peruntukan penggunaan lahan yang sudah berubah tidak seperti semula sehingga tidak dapat lagi digunakan.

Pasal 70 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, mengatur bahwa dalam hal bidang tanah sisa yang luasnya lebih dari 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dapat diberikan ganti kerugian setelah mendapat kajian dari pelaksana Pengadaan Tanah bersama instansi yang memerlukan tanah dan tim teknis terkait.

Namun dalam kasus yang akan penulis analisis, penulis mendapatkan kesenjangan antara teori dan kenyataan. Dimana dalam kasus pengadaan tanah yang dilakukan untuk kereta cepat Jakarta-Bandung di Kabupaten Karawang mengalami suatu ketidaksesuaian dalam proses pemberian ganti kerugian, dimana terdapat tanah sisa pada lahan yang terkena dampak dari pengadaan tanah untuk pembangunan proyek kereta cepat tersebut tetapi tanah sisa tersebut tidak diperhitungkan oleh penilai.

Dalam kronologi kasus tersebut dijelaskan bahwa pihak terkait yang membutuhkan tanah atau disebut dengan PT.Pilar Sinergi BUMN Indonesia (PSBI) dalam proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) melakukan penggantian kerugian untuk pengadaan tanah terhadap lahan milik PT.X sejumlah 7 bidang tanah yang terletak di desa wanajaya dan desa wanakerta, kecamatan telukjambe timur dengan luas total 9.966 m<sup>2</sup> (sembilan ribu sembilan ratus enam puluh enam meter persegi) untuk pembangunan proyek kereta cepat Jakarta-bandung. Pada pelaksanaan pengadaan tanah tersebut penilai yang melakukan komponen penilaian melakukan penilaian perhitungan dengan hanya menghitung nilai ganti kerugian sejumlah bidang tanah yang terkena langsung Objek Pengadaan tanah rel kereta cepat Jakarta-bandung tanpa mempertimbangkan sisa tanah PT.X yang terdampak akibat dari pengadaan tanah tersebut.

Sehingga PT.X selaku pihak yang terdampak dari pengadaan tanah tersebut merasa tidak mendapatkan ganti kerugian yang layak kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Karawang, yang berdasarkan kepada ketentuan Pasal 38 ayat (1) UU Pengadaan Tanah bahwa “Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) ”.

Yang mana dalam gugatannya PT.X mendalilkan bahwa sisa tanah yang terkena dampak tersebut tidak dapat lagi difungsikan sesuai dengan peruntukannya akibat terpotong/terkena tanah yang diperuntukan sebagai Objek Pengadaan Tanah, sehingga PT.X meminta untuk diberikan ganti kerugian secara utuh atas lahan miliknya bukan hanya terhadap lahan yang terkena objek pengadaan tanah rel kereta cepat saja tetapi juga lahan sisa yang dianggap PT.X tidak dapat difungsikan lagi. Namun gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri Karawang, hal ini berdasarkan pada putusan nomor : 37./Pdt.G/2018. Bahwa dalam putusan tersebut Hakim mendalilkan mengenai penggantian kerugian sisa tanah dari PT.X tersebut ditolak karena dalam hal sisa tanah yang didalilkan oleh PT.X tidak terdapat dalam peta nominatif dan peta bidang sebagaimana Pasal 66 Perpres No.148 tahun 2015 tentang perubahan keempat atas Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang mekanisme Pengadaan Tanah, hakim juga mendalilkan bahwa pemohon tidak mengajukan verifikasi terhadap sisa lahan yang terkena dampak pengadaan tanah tersebut.

Berdasarkan hasil putusan dari Pengadilan Negeri Karawang tersebut, kemudian PT.X mengajukan upaya hukum untuk mendapatkan ganti kerugian tersebut melalui upaya kasasi, dalam kasasi PT.X mendalilkan bahwa Pengadilan Negeri Karawang telah salah menerapkan hukum dalam memberikan putusannya sehingga mengakibatkan ketidakadilan untuk pihak PT.X karena putusannya dianggap tidak sesuai dengan isi dalam Pasal 35 UU Pengadaan Tanah yang menjelaskan bahwa “dalam hal bidang tanah yang



terkena dampak dari pengadaan tanah terdapat sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai peruntukannya maka pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.”

Namun kasasi tersebut tetap ditolak dengan dalil bahwa pertimbangan hakim sebelumnya dalam menerapkan hukum dianggap tepat karena didasarkan pada Pasal 66 Perpres No.148 tahun 2015 tentang perubahan keempat atas Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang mekanisme Pengadaan Tanah bahwa Ganti Rugi sisa tanah tersebut ditolak karena tanah yang dimaksudkan tidak terdaftar dalam peta nominatif dan peta bidang pengadaan tanah, disamping itu hakim juga menambahkan bahwa luas wilayah yang disebut dalam sisa tanah luasnya lebih luas daripada luas tanah yang terkena objek pengadaan tanah.

Dari penjabaran diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai Tuntutan Ganti Kerugian yang diajukan oleh PT.X tersebut dalam kajian dengan berjudul **“TUNTUTAN GANTI RUGI PT.X ATAS SISA TANAH YANG TERKENA DAMPAK PEMBEBASAN LAHAN DI KECAMATAN TELUKJAMBE BARAT KAB. KARAWANG DALAM PENGADAAN TANAH KERETA CEPAT DITINJAU DARI UU NO.2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH JO PERPRES NO. 148 TAHUN 2015 TENTANG PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM”**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berlandaskan latar belakang yang diuraikan terkait dengan apa yang menjadi sasaran penulis, penulis mengidentifikasi masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan Pengadaan Tanah PT.X yang lebih luas dari tanah yang diperlukan dihubungkan dengan Peraturan Pengadaan Tanah?
2. Bagaimana Pemberian Ganti Rugi dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah PT.X untuk kereta cepat Jakarta-Bandung?
3. Bagaimana penyelesaian luas sisa tanah pt.x yang lebih luas daripada luas tanah yang diperlukan dalam Pengadaan Tanah kereta cepat Jakarta-Bandung?

## **C. Tujuan Penelitian**

Dalam menguraikan tujuan penelitian ini, penulis mengacu kepada masalah-masalah yang telah diuraikan. Terkait tujuan penelitian ini ialah antara lain :

1. Untuk mengetahui dan mengkaji pelaksanaan pengadaan tanah PT.X yang lebih luas dari yang diperlukan dalam pengadaan tanah ditinjau dalam peraturan pengadaan tanah
2. Untuk mengetahui dan mengkaji persoalan yang ditemukan dalam pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah Kereta Cepat Jakarta Bandung
3. Untuk mengetahui dan mengkaji penyelesaian sisa luas tanah PT.X yang lebih luas dari luas tanah yang diperlukan dalam pengadaan tanah Kereta Cepat Jakarta Bandung

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

Terkait dengan adanya tujuan penelitian, sehingga diharapkan penelitian dapat mencapai untuk memberikan kegunaan sebagai berikut :

##### 1. Kegunaan Teoritis

Diharapkan penulisan ini bisa memiliki suatu manfaat untuk perkembangan ilmu hukum dalam ruang lingkup hukum agraria, khususnya terkait mengenai proses penyelesaian ganti rugi tanah sisa dalam pengadaan tanah.

##### 2. Kegunaan Praktis

###### a. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat terhadap lembaga-lembaga yang terkait langsung dalam proses pengadaan tanah agar dapat dijadikan suatu masukan terkait ganti kerugian terhadap sisa tanah yang saat ini masih menjadi suatu permasalahan.

###### b. Bagi masyarakat

Hasil penelitian ini bertujuan untuk memberikan ilmu dan wawasan kepada masyarakat mengenai pengadaan tanah, khususnya tentang ganti kerugian sisa tanah yang terkena dampak dari pengadaan tanah.

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

Indonesia sebagai suatu negara yang berlandaskan hukum, sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke IV memberi makna bahwasannya setiap tindakan-tindakan yang dilakukan haruslah berdasarkan kepada hukum yang berlaku serta harus

pula dipertanggung jawabkan secara hukum, hal ini berdampak kepada suatu aturan yang akan mengatur didalamnya. Dimana hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan negara, pemerintahan dan rakyat akan diatur secara sistematis mengenai aturannya dalam suatu bentuk peraturan perundang-undangan ataupun peraturan pelaksana (Kritian & Gunawan, 2015, hal. 18).

Dalam definisinya hukum sendiri diartikan sebagai suatu alat bukan tujuan. Dan yang mempunyai tujuannya adalah manusia dalam suatu lingkup hidup kemasyarakatan, sehingga yang dimaksud dengan tujuan hukum adalah manusia dengan hukum sebagai alat yang digunakan untuk mencapai suatu tujuan (Duswara, 2001, hal. 23). Gustav Radbruch menuturkan bahwa ada 3 tujuan hukum, yaitu Keadilan (*Gerechtigkeit*), Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*), dan Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*) (Rahardjo, 2008, hal. 80). Yang artinya bahwa untuk mencapai tujuan hukum, aturan yang dibuat haruslah dapat memenuhi rasa keadilan, memberikan manfaat bagi masyarakat luas dan juga mampu berguna bagi sarana integrasi kepentingan sosial dalam hal kepastian hukumnya.

Kepastian hukum diartikan sebagai suatu jaminan hukum terhadap hak dan kewajiban setiap individu. Kepastian Hukum mengandung dua pengertian, pertama yaitu agar tiap individu mengetahui perbuatan apa saja yang boleh dan tidak boleh dilakukan dan yang kedua kepastian hukum diartikan sebagai suatu keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah mengenai hal apa saja yang dapat dibebankan negara dan yang tidak. (Peter Marzuki, 2009, hal. 158).

Tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke IV bahwa tujuan pembangunan nasional yaitu agar terciptanya kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia (Kusumaatmadja, 1976, hal. 12). Secara jelas dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, bahwa :

“ Bumi, air, dan kekayaan alam yang terdapat di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”. Sehingga dalam hal penggunaan dan pemanfaatan tanah ini harus memberikan kesejahteraan sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia. Dan pada dasarnya setiap hak atas tanah haruslah terdapat kepastian didalamnya mengenai subyek, obyek serta pelaksanaan kewenangan haknya (Limbong, 2011, hal. 5).

Negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi demokrasi, dalam rangka untuk memberikan kepastian hukum akan hak kepemilikan tanah maka disusun turunan dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut kedalam suatu bentuk perundang-undangan yakni Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dimana dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA ini kemudian mengatur mengenai hak-hak penguasaan negara, bahwasannya negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi dalam melaksanakan demokrasi diberikan wewenang untuk:

1. Menyelenggarakan dan mengatur tujuan dari penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan;

2. Menetapkan dan menentukan hak-hak yang dapat dimiliki, yaitu bumi, air, dan ruang angkasa sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Menetapkan dan mengatur lembaga-lembaga hukum tentang bumi, air, dan ruang angkasa.

Atas dasar asas untuk kepentingan umum dan dalam rangka untuk mewujudkan pembangunan nasional, maka untuk melangsungkan hal tersebut negara membutuhkan ketersediaan lahan bebas dalam pelaksanaannya. Sementara dalam UUPA sendiri belum diatur secara jelas mengenai perolehan lahan untuk pelaksanaan pembangunan untuk umum ini, sehingga untuk mengakomodir hal tersebut terbentuklah peraturan yang dapat menjamin terselenggaranya pembangunan tersebut dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 diartikan sebagai suatu kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Dalam prinsipnya mengenai pengadaan tanah ini tujuannya yaitu untuk kepentingan umum, maka hal ini diartikan bahwa kepentingan yang diatur merupakan suatu kepentingan yang sifatnya mencakup seluruh lapisan masyarakat tanpa adanya pengecualian. Konsep kepentingan umum ini sendiri sebenarnya telah diuraikan secara jelas dalam Keppres No. 55 tahun 1993, bahwa terdapat 3 unsur dalam konsep kepentingan umum ini yaitu :

dilakukan untuk kepentingan seluruh rakyat, kegiatan dilakukan oleh pemerintah dan kegiatan yang dilakukan tidak bertujuan untuk mendapatkan keuntungan pribadi atau kelompok tertentu.

Pengadaan Tanah dalam pelaksanaannya perlu dilakukan sebaik mungkin dengan memperhatikan peran tanah itu sendiri dalam kehidupan sehari-hari, dimana selain memiliki nilai ekonomis tanah juga memiliki nilai fungsi sosial (Subekti, 2016). Fungsi sosial yang terkandung dalam suatu tanah memiliki kaitan dengan makna kepentingan untuk umum, dengan penerapan fungsi sosial yang menekankan pada suatu kewajiban yang pelaksanaannya dituntut dari pihak yang memiliki, menggunakan atau mengerjakan tanah. Sehingga dapat disimpulkan bahwa fungsi sosial tanah tersebut melekat pada hak atas tanah dan memberi arti bahwa konsekuensi dalam penggunaan tanahnya harus memperhatikan dua kepentingan yaitu kepentingan dari si pemegang hak dan kepentingan dari masyarakat (Hernawan, 2015).

Proses daripada pengadaan tanah dalam Undang-Undang No. 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dijelaskan bahwa peralihan haknya dilakukan dengan cara pemberian ganti kerugian dengan layak dan adil. Memaknai kata layak dan adil tersebut pada kenyataannya didasarkan pada 2 aspek yaitu:

1. Mendapatkan kesempatan untuk melangsungkan kehidupan yang lebih baik
2. Memberikan nilai tambah

Hal penting mengenai kelayakan dalam pemberian ganti kerugian adalah dengan memperhatikan mengenai ketentuan besaran ganti kerugian yang akan dituangkan dalam angka yang sedemikian rupa, sehingga tidak menimbulkan dampak penurunan kondisi ekonomi dan sosial pada pihak yang terdampak pengadaan tanah karena idealnya suatu pembangunan, masyarakat harus dijadikan spektrum bagi kemajuan dalam pembangunan berkelanjutan, yang mana pembangunan ini mampu mengurangi dampak kemiskinan dan meningkatkan kondisi yang mencerminkan nilai keadilan sosial (Suntoro, 2019).

Dalam Proses peralihan hak secara jelas diatur dalam Pasal 1 angka 9 Perpres No. 148 tahun 2015 tentang Perubahan Keempat dari Perpres No. 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Kepentingan Umum, bahwa pelepasan hak dalam rangka untuk memutuskan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara dilakukan oleh Kementerian.

Pasal 33 UU No. 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa pemberian Ganti Kerugian terhadap Pengadaan Tanah dilakukan oleh penilai dengan penilaian berdasarkan kepada bidang perbidang tanah, yang meliputi :

- a. Tanah ;
- b. Ruang atas tanah atau bawah tanah ;
- c. Bangunan ;
- d. Tanaman ;
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau



f. Kerugian lain yang dapat dinilai.

Pasal 1 angka 11 UU Pengadaan Tanah mengartikan penilai yaitu sebagai orang yang melakukan penilaian secara independen dan profesional dengan izin dari Menteri keuangan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah. Berdasarkan besaran kerugian yang dinilai oleh penilai nantinya akan dijadikan dasar musyawarah terkait dari penetapan jumlah ganti kerugian. Pemberian ganti kerugian ini dalam Pasal 36 UU Pengadaan Tanah dibagi kedalam beberapa bentuk diantaranya :

1. Uang;
2. Tanah pengganti;
3. Pemukiman kembali;
4. Kepemilikan saham; dan
5. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Adapun pada prinsipnya pihak yang berhak untuk menerima ganti kerugian adalah pihak yang melakukan pelepasan hak. Sehingga nantinya pihak yang menerima ganti kerugian tersebut akan menerima konsekuensi berupa kewajiban yang harus dilakukannya yaitu berupa melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atas obyek tanah dari pengadaan tanah tersebut.

Dalam hal tanah yang terkena dampak dari pengadaan lahan diatur dalam Pasal 35 UU Pengadaan Tanah, bahwa dalam hal Tanah yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai peruntukannya maka pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya. Pasal 67 ayat (2) Perpres No.

148 tahun 2015 tentang Perubahan Keempat dari Perpres No. 71 tahun 12 tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Kepentingan Umum, menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan tidak lagi dapat difungsikan itu merujuk kepada peruntukan penggunaan lahan yang sudah berubah tidak seperti semula sehingga tidak dapat lagi digunakan. Sebagaimana ketentuan pasal tersebut, maka dalam hal ganti kerugian atas sisa tanah terdampak yang tidak lagi utuh tim penilai harga tanah dapat melakukan penilaian harga tanah berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata yang berpedoman kepada variabel-variabel lokasi dan letak tanah, status tanah, peruntukan tanah, kesesuaian peruntukan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada, sarana dan prasana yang tersedia dan faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah (Permatasari & Mufidi, 2012).

Pasal 70 Peraturan Pemerintah No. 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum kemudian mengatur lebih lanjut mengenai ketentuan luas wilayah maksimal tanah sisa terdampak dari pengadaan tanah yang bisa langsung mendapatkan ganti kerugian dan luas wilayah tanah sisa yang dalam pemberian ganti kerugiannya harus dilakukan pengkajian terlebih dahulu.

Sejalan dengan pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum, dalam hal penetapan ganti kerugian baik terhadap lahan yang dibutuhkan dan lahan sisa yang dituntutkan untuk mendapatkan ganti kerugian secara utuh hasrulah berdasarkan kepada pertimbangan prinsip-prinsip dari pengadaan

tanah karena bahwasannya pengadaan tanah ini tujuannya melaksanakan pembangunan untuk umum yang mana hal tersebut menyangkut hajat hidup masyarakat luas, sehingga dalam pelaksanaannya harus sejalan dengan prinsip-prinsip pengadaan tanah agar pengadaan tanahnya dapat menghasilkan kemanfaatan bagi masyarakat luas dan negara.

#### **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan ilmu mengenai jenjang-jenjang yang harus dilalui dalam suatu proses penelitian, atau ilmu yang membahas metode ilmiah dalam mencari, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan (Fuady, 2018, hal. 1). Adapun metode penelitian yang digunakan untuk penelitian ini merupakan, penelitian hukum normatif (*normative legal research*), yaitu metode penelitian dengan menggunakan bahan-bahan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, norma-norma hukum yang berkaitan dan berkenaan dengan penelitian ini, serta dengan menggunakan literatur-literatur, buku-buku, referensi yang sifatnya ilmiah dan saling terkait serta berkesinambungan satu sama lain dalam penelitian ini. Penelitian jenis ini hukum dikonseptualisasikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas (Sugiyono, 2008, hal. 23).

Pada penelitian hukum normatif ini penelitian hukum dilakukan dengan cara menganalisa dan mempelajari permasalahan lebih lanjut yang dilihat dari segi aturan hukum tentang Agraria. Adapun metode penelitian ini adalah sebagai berikut :

## **1. Spesifikasi Penelitian**

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah metode penelitian deskriptif analitis, dimana dalam metode tersebut menggambarkan mengenai hubungan antara peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan teori-teori hukum serta praktek pelaksanaan hukum yang berlakunya yang kemudian disangkutkan dengan permasalahan hukum yang diangkat dalam penelitian ini (Soekanto, 1996, hal. 10).

Kata deskriptif yang terkandung dalam metode penelitian ini diartikan penulis untuk menggambarkan secara rinci, sistematis, dan menyeluruh terhadap tuntutan ganti kerugian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Pembangunan Untuk kepentingan umum. Selanjutnya kata analitis sendiri diartikan penulis sebagai pengelompokan, penghubungan dan pendefinisian dari tanah sisa terhadap ganti kerugian suatu pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

## **2. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan penulis ialah pendekatan yuridis normatif, dimana penelitiannya menitikberatkan kepada ilmu hukum, selain itu juga menganalisis kaidah-kaidah hukum yang berlaku didalam

masyarakat (Soemitro, 1995, hal. 5). Pada penelitian ini penulis akan mengkaji mengenai inventarisasi hukum positif yaitu aturan mengenai hukum agraria, pelaksanaan ganti kerugian, asas hukum dan kepastian hukum.

Dalam mencari suatu informasi mengenai isu yang akan dibahas dalam suatu kajian bahwasannya perlu dilakukan beberapa pendekatan dalam metode pendekatan yuridis normatif, diantaranya : pendekatan yang berlandaskan perundang-undangan, berlandaskan kasus, berlandaskan komparatif dan berlandaskan konseptual (Petter Marzuki, 1996, hal. 10). Dilakukannya pendekatan berdasarkan perundang-undangan ini pada dasarnya karena dalam penelitian ini yang diteliti ialah mengenai aturan-aturan hukum yang menjadi tujuan utamanya (Ibrahim, 2008, hal. 302).

Pendekatan berdasarkan Perundang-undangan (*statue approach*) ini dilakukan dengan cara menelaah keterkaitan antara Perundang-undangan yang memiliki hubungan terhadap Ganti Rugi Tanah Sisa terhadap Pengadaan tanah dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 12 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Pembangunan Untuk kepentingan umum. Berikutnya pendekatan konseptual (*konseptual approach*), dimana dalam pendekatan ini dilakukan dengan cara menjelaskan dan memahami berbagai konsep yang ada mengenai permasalahan kasus tuntutan ganti kerugian tanah

siswa terhadap Pengadaan Tanah dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 12 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Pembangunan Untuk kepentingan umum.

### **3. Tahap Penelitian**

Pada tahap penelitian ini penulis menitikberatkan dalam 2 tahapan yakni tahap persiapan dan tahap penelitian. Adapun jenis data yang digunakan adalah sebagai berikut :

#### **a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)**

Penelitian Kepustakaan merupakan tahap penelitian yang diawali dengan pengumpulan data-data sekunder serta pengumpulan konsep dan pendapat para ahli yang dinilai berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini melalui sumber data sebagai suatu subyek asal darimana data itu diperoleh, adapun sumber data yang akan digunakan terbagi menjadi 3 sumber yaitu :

- 1) Bahan hukum primer, merupakan dasar hukum primer yang sifatnya otoritatif. Yang berarti bahwa sumber hukum ini merupakan hasil dari pembentukan oleh pihak yang berwenang (Ibrahim, 2008, hal. 141). Bahan hukum primer ini terdiri dari Peraturan Perundang-Undangan dan Putusan Pengadilan. Adapun bahan hukum yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik

Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum.

- 2) Bahan hukum sekunder, merupakan bahan yang memuat penjelasan mengenai bahan hukum primer (Amirudin & Asikin, 2004, hal. 119). Yang berasal dari buku-buku ilmiah, jurnal hukum, kamus hukum dan hasil daripada penelitian yang berkaitan dengan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah.
  - 3) Bahan hukum tersier, merupakan suatu dasar yang memuat penjelasan berupa petunjuk mengenai suatu makna dari bahan hukum primer dan/atau bahan hukum sekunder yang termasuk seperti kamus hukum dan lain-lain (Soemitro, 1995, hal. 53).
- b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian Lapangan merupakan suatu penelitian yang dilakukan berdasarkan kepada fakta atau kenyataan yang terjadi dalam pelaksanaan suatu aturan Perundang-Undangan sehingga penelitian lapangan ini sering dianggap pelengkap daripada penelitian kepustakaan, dimana dalam praktiknya penelitian lapangan ini dilakukan dengan cara wawancara dan dokumentasi dengan para pihak yang terkait.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam mengumpulkan data-data yang diperlukan penelitian ini, penulis menggunakan beberapa teknik pengumpulan data diantaranya:

a. Studi Dokumen :

Merupakan teknik pengumpulan data dengan cara menelaah suatu Peraturan Perundang-Undangan dan buku kepustakaan yang terkait dengan penelitian dengan tujuan untuk menghasilkan data sekunder. Yang dilakukan dengan cara menelaah, menyusun serta mengutip dari Peraturan Perundang-Undangan dan buku-buku terkait dengan penelitian ini.

b. Wawancara

Merupakan teknik pengumpulan data dengan cara mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada narasumber terkait seputar informasi yang bersangkutan dengan topik penelitian ini.

#### **5. Alat Pengumpulan Data**

Alat pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah :

- a. Penelitian kepustakaan, alat pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan ini berupa buku-buku hukum dengan Peraturan-Undangan terkait yang relevan dengan penelitian ini dengan pencatatan secara sistematis, terperinci dan lengkap yang biasanya menggunakan alat seperti alat tulis, laptop dan flashdisk.



- b. Penelitian lapangan, dalam penelitian ini alat yang digunakan berupa daftar pertanyaan yang sudah disusun secara sistematis dan jelas untuk wawancara dengan pihak terkait dalam penelitian dan alat selanjutnya yaitu alat perekam gambar dan suara yang dapat berupa handphone atau kamera.

## **6. Analisis Data**

Berdasarkan kepada sifat dari penelitian ini maka analisis data yang digunakan memakai metode penelitian yang bersifat deskriptif analitis, dengan menggunakan pendekatan yuridis kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Dalam hal ini penelitian dengan judul diatas adalah bentuk penggambaran dari pendefinisian mengenai tanah sisa terhadap pengadaan tanah yang berhak mendapatkan ganti kerugian yang dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 148 tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

## **7. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian merupakan tempat-tempat yang dinilai memiliki hubungan dengan topik penelitian yang diangkat dalam penelitian ini. Adapun lokasi penelitian yang digunakan dalam melakukan penelitian ini, yaitu:

a. Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Jalan Lengkong Dalam No. 17, Cikawao, Kec. Lengkong, Bandung
- 2) Perpustakaan Umum Kabupaten Karawang, Jalan Jenderal Ahmad Yani, Karangpawitan, Kec. Karawang Barat, Karawang