

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan kebutuhan primer manusia. Hubungan manusia terhadap tanah memiliki keterkaitan yang erat. Kebutuhan akan tanah tidak akan pernah surut oleh manusia. Pasalnya, tanah merupakan tempat manusia untuk bermukim dan mencari penghasilan nafkah selama manusia hidup serta menjadi persemayaman terakhir bagi seseorang yang telah meninggal dunia. Kerap kali persoalan tanah menimbulkan suatu sengketa.

Permasalahan pertanahan sejak dahulu sampai sekarang merupakan problematika hukum yang kompleks serta mempunyai dimensi konflik yang luas sehingga tidak mudah diselesaikan dengan cepat. Sengketa pertanahan tidak hanya terjadi antar masyarakat atau golongan tetapi sering terjadi antara masyarakat dengan Negara.

Tanah sangat diperlukan dalam proses pembangunan dan peningkatan infrastruktur Negara. Tanah yang merupakan salah satu sumber daya alam menjadi hak dan kewajiban bagi Negara untuk mengelola dengan bermuara pada satu tujuan yaitu menciptakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tujuan itu menjadi tanggung jawab negara sebagai bentuk konsekuensi dari hak penguasaan negara terhadap bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Sebagaimana termaktub dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945, yaitu:

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

Secara teoritik kekuasaan negara atas sumber daya alam bersumber dari rakyat yang dikenali sebagai hak bangsa. Negara dipandang sebagai *territoriale publieke rechtsgemeenschap van overheid en onderdanen*,<sup>1</sup> yang memiliki karakter sebagai suatu lembaga masyarakat hukum, sehingga kepadanya diberikan bidang kuasa atau kekuasaan untuk mengatur, mengurus, dan memelihara pemanfaatan seluruh potensi sumber daya alam (*natural resources*) yang ada dalam wilayahnya secara intern.

Proses pengadaan tanah oleh negara harus didasarkan pada prinsip kepentingan umum dengan tujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. Permasalahan pengadaan tanah pembebasan tanah, pengambilan tanah, pencabutan hak atas tanah, atau dengan istilah lainnya harus selalu melibatkan warga masyarakat pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah. Adapun kedua pihak ini yaitu penguasa/ pemerintah dan rakyat harus dengan bersama menaati aturan hukum yang berlaku dan dampak dari kegiatan tersebut.

Pengadaan hak atas tanah dalam kepentingan umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), salah satunya dalam Pasal 18 bahwa makna dari kepentingan umum adalah:

“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.”

Penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021. Peraturan

---

<sup>1</sup> Ronald Z. Titahelu, “*Penetapan Asas-Asas Hukum Umum Dalam Penggunaan Tanah Untuk Sebesar-besar Kemakmuran Rakyat*”, Disertasi, PPS-UNAIR, Surabaya, 1993, Hlm.141.

tersebut merupakan pembaharuan dari peraturan sebelumnya menggantikan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012. PP Nomor 19 Tahun 2021 menguraikan dan memberikan jaminan hak-hak untuk pemerintah dan masyarakat dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Dalam Pasal 6 ayat (9), perkiraan penilaian besarnya nilai ganti kerugian objek pengadaan tanah, meliputi:<sup>2</sup>

1. Tanah
2. Ruang atas tanah dan bawah tanah
3. Bangunan
4. Tanaman
5. Benda yang berkaitan dengan tanah
6. Kerugian lain yang dapat dinilai.

Proses ganti kerugian dalam pengadaan tanah dituntut untuk mampu menghidupkan kembali fungsi sosial dan ekonomi masyarakat di sekitarnya. Adapun pemberian ganti kerugian harus didasarkan pada prinsip keadilan dan kesepakatan oleh kedua belah pihak. Oleh karena itu, perlu adanya musyawarah antara para pihak yakni pemerintah dengan pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah. Seringkali sulit untuk menemukan titik terang dalam menentukan besaran nilai kerugian. Pihak pemilik tanah kebanyakan menolak nilai kerugian yang ditawarkan oleh pemerintah. Dalam banyak hal pencabutan, pembebasan, dan pelepasan hak-hak atas tanah selalu menimbulkan ekses yang mempunyai dampak cukup besar terhadap stabilitas masyarakat. Berbagai ketegangan timbul dalam masyarakat karena adanya ketidaksepakatan antara pemilik tanah/ pemegang hak atas tanah yang tanahnya akan diambil untuk keperluan proyek-proyek pembangunan dan pihak penguasa yang bertugas untuk melakukan hal tersebut. Disamping itu, masalah timbul karena status hak yang tidak jelas. Begitu juga tentang bentuk dan besarnya ganti kerugian yang akan diberikan kepada masyarakat yang terkena dampak.<sup>3</sup> Pada akhirnya persoalan nilai ganti kerugian pengadaan

---

<sup>2</sup> Pasal 6 ayat (9) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Hlm. 46.

tanah tersebut menimbulkan sengketa dan harus diselesaikan di pengadilan untuk memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*inkracht*).

Proyek Pembangunan Rel Kereta Cepat Jakarta-Bandung merupakan salah satu contoh kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Proyek ini digarap oleh PT. Kereta Cepat Indonesia China (KCIC) dikerjakan sejak 2016 dan terdapat sekitar 14.500 pekerja yang terlibat dari kontraktor yakni *high speed railway contractor consortium*. Terdapat tiga perusahaan yang mengerjakan konstruksi proyek yaitu PT Wijaya Karya (Persero) Tbk., emiten BUMN karya dengan kode saham WIKA, China Railway Group Limited (CREC), dan Sinohydro Corporation Limited.<sup>4</sup>

Presiden Direktur PT KCIC Dwiyana Slamet Riyadi menyebutkan proyek KCJB didanai lewat skema *Business to Business (B2B)* yang salah satunya bersumber dari pinjaman dana dari China Development Bank. Dijelaskan, dalam proyek ini, pinjaman modal luar negeri berasal dari China Development Bank sebesar 75%. Sementara 25% modal lainnya dikururkan oleh ekuitas pemegang saham. Rinciannya 60% dari konsorsium BUMN Indonesia yakni PT Pilar Sinergi BUMN Indonesia (PSBI) dan 40% dari Konsorsium BUMN China, Beijing Yawan HSR Co Ltd asal Tiongkok. Pinjaman modal luar negeri ini dilaporkan secara berkala ke Kementerian Keuangan dan Bank Indonesia. Dalam pelaporan Pinjaman Komersial Luar Negeri (PKLN) bulan September disebutkan jika komitmen pinjaman luar negeri untuk proyek KCJB adalah USD 2.731.800.000 dan CNY 11.485.579.920.<sup>5</sup>

Salah satu lokasi yang dijadikan pembebasan lahan dalam pembangunan Proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung adalah Kelurahan Mengger Kota Bandung. Daerah Batununggal Mulia IX Kelurahan Mengger Kota Bandung dengan luas

---

<sup>4</sup> Bisnis.com, *Proyek Kereta Cepat Tak Perlu Belajar Sampai Ke Negeri China*, Melalui <https://ekonomi.bisnis.com/read/20200907/45/1287999/proyek-kereta-cepat-tak-perlu-belajar-sampai-ke-negeri-china>, diakses pada tanggal 29 Mei 2021, pukul 11.10 WIB.

<sup>5</sup> KCIC, *Pinjaman Luar Negeri KCJB Bersumber dari China Development Bank*, Melalui <https://kcic.co.id/en/kcic-siaran-pers/pinjaman-luar-negeri-kcjb-bersumber-dari-china-development-bank/>, diakses pada tanggal 18 Oktober 2021, pukul 11.00 WIB.

2.580,35 m<sup>2</sup> menjadi salah satu lokasi yang terkena dampak dari pembebasan lahan dalam proyek tersebut dan menjadi daerah penelitian yang dikaji oleh penulis.

Memasuki tahun 2021 yakni tahun kelima dari pengerjaan proyek pembangunan kereta cepat Jakarta-Bandung, nyatanya masih menimbulkan berbagai masalah pertanahan dengan warga setempat. Hal ini menyangkut kejelasan ganti kerugian yang tak kunjung usai. Dimana, PT Kereta Cepat Indonesia China (KCIC) belum juga menuntaskan pembebasan enam rumah warga di Batununggal Mulia IX Kelurahan Mengger Kota Bandung. Nasib keenam rumah itu pun terumbang-ambing sejak beberapa tahun.

Pihak KCIC telah menjanjikan pembebasan lahan untuk proyek kereta cepat yang sudah disosialisasikan pada tahun 2017 lalu. Bahkan, enam rumah milik warga tersebut sudah ditandai dengan diberi nomor oleh KCIC. Surveyor KCIC pun sudah masuk ke dalam rumah untuk melihat aset guna menghitung ganti kerugian. Sampai saat ini masih belum terdapat kejelasan bagaimana tindak lanjut dari permasalahan tersebut. Warga sekitar hanya meminta kejelasan atas ganti kerugian pengadaan tanah tersebut dengan alasan untuk mendapatkan rasa nyaman dan terbebas dari kebisingan proyek.<sup>6</sup>

Atas ketidakjelasan perihal ganti kerugian pengadaan tanah tersebut, warga pun sudah meminta mediasi, namun yang hadir hanya dari pihak yang tidak bisa memberikan keputusan. Mediasi tidak menghasilkan solusi, karena KCIC tetap menjalankan proyek pembangunan diatas tanah tersebut sedangkan warga tidak mendapat kejelasan ganti kerugian atas pembebasan rumah. Pihak KCIC pun sudah memasang seng dan menutupi akses sebagian jalan menuju rumah-rumah yang terdampak proyek tersebut.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan Irma Marliyah, S.Sos., M.AP., Kepala Seksi (KASI) Pemerintahan Kecamatan Bandung Kidul, dilaksanakan pada hari Jum'at, 11 Juni 2021 Jam 10.15 WIB di Kantor Kecamatan Bandung Kidul.

<sup>7</sup> Arif Budianto, "Pembebasan Lahan Kereta Cepat Belum Tuntas, 6 Rumah di Bandung Terkatung-katung", iNewsJabar.id, Melalui <https://jabar.inews.id/berita/pembebasan-lahan-kereta-cepat-belum-tuntas-6-rumah-di-bandung-terkatung-katung>, diakses pada 08 Juni 2021 pukul 11.20 WIB.

Selayaknya, pihak KCIC memberikan kejelasan bentuk kerugian yang akan diterima oleh keenam rumah di daerah Batununggal Mulia IX. Sebagaimana dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, bahwa pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:<sup>8</sup>

- a. Uang;
- b. Tanah pengganti;
- c. Permukiman kembali;
- d. Kepemilikan saham;
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Selain itu, dalam hal pemberian ganti kerugian oleh KCIC apabila dalam bentuk uang sudah seharusnya dilakukan berdasarkan validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk. Validasi tersebut dilaksanakan dalam waktu paling lama tiga hari kerja sejak berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian. Pemberian ganti kerugian dilakukan dalam waktu paling lama tujuh hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah.<sup>9</sup>

Berdasarkan uraian diatas, maka Penulis bermaksud untuk mengkaji mengenai topik tersebut secara komprehensif dengan analisis yang bersifat falsafi. Penulis juga dapat lebih mendalami, mengerti, dan menghayati sebenar-benarnya dan setepat-tepatnya dan menuangkannya dalam bentuk proposal penelitian dengan judul **“PELAKSANAAN GANTI KERUGIAN TERHADAP PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN KERETA CEPAT JAKARTA-BANDUNG DI KELURAHAN MENGGER KOTA BANDUNG DIHUBUNGKAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 19 TAHUN 2021 TENTANG PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM”**.

---

<sup>8</sup> Pasal 76 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

<sup>9</sup> Rahayu Subekti, “Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”, Yustisia, Volume 5, No. 2 (Mei 2016), Hlm. 389.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dari latar belakang sebelumnya, untuk mengetahui maksud dan tujuan penelitian ini, maka dapat dikemukakan pokok permasalahan dari penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung di Kelurahan Mengger Kota Bandung dihubungkan dengan PP No. 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?
2. Apa kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung di Kelurahan Mengger Kota Bandung?
3. Bagaimana upaya yang tepat dalam menyelesaikan kendala berkaitan dengan pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung di Kelurahan Mengger Kota Bandung?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pemberian ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung di Kelurahan Mengger Kota Bandung dihubungkan dengan PP No. 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
2. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung di Kelurahan Mengger Kota Bandung.
3. Untuk mengetahui upaya yang tepat dalam menyelesaikan kendala berkaitan dengan pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung di Kelurahan Mengger Kota Bandung.

## D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang diharapkan dari penelitian dan penulisan ini baik secara teoritis maupun praktis.

### 1. Secara Teoritis

Secara teoritis, diharapkan mampu memberikan sumbangsih pemikiran mengenai perkembangan hukum, khususnya di bidang Hukum Agraria dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

### 2. Secara Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai ilmu tambahan dan masukan pemikiran bagi:

#### a. Bagi Pihak Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan dijadikan sebagai bahan evaluasi bagi pihak perusahaan dalam menjalankan tugasnya sebagai pelaksana dalam proyek pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung.

#### b. Bagi Pemerintah

Bagi pemerintah sebagai masukan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum agar dapat berjalan lebih baik lagi, sehingga tidak menyisakan permasalahan yang menimbulkan konflik antara pemerintah dan masyarakat di masa yang akan datang.

#### c. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat yang mengetahui pentingnya memperoleh perlindungan hukum terhadap masyarakat.

## E. Kerangka Pemikiran

Sebagaimana termaktub dalam Pasal 1 Ayat 3 Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bahwa: “Negara Indonesia adalah negara hukum”.<sup>10</sup> Berkaitan dengan Pasal tersebut, arti negara hukum tidak terpisahkan dari paham kedaulatan hukum. Paham kedaulatan hukum adalah ajaran yang menyatakan bahwa kekuasaan tertinggi terletak pada hukum atau tiada kekuasaan lain apapun, terkecuali kekuasaan hukum semata yang dalam hal ini bersumber pada Pancasila selaku sumber dari segala sumber hukum.<sup>11</sup>

Pembentukan aturan hukum terbangun atas yang utama demi tercipta suatu kejelasan terhadap peraturan hukum, asas tersebut adalah kepastian hukum. Teori kepastian hukum awalnya diperkenalkan oleh Gustav Radbruch, yang disimpulkan bahwa nilai-nilai hukum terdiri dari: keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.<sup>12</sup> Menurutnya, kepastian hukum mempunyai arti bahwa hukum itu harus pasti yang tidak mudah untuk berubah-ubah sesuai dengan perubahan dalam masyarakat dan dapat ditaati oleh masyarakat pada waktu dan tempat mana pun. Sehingga dengan tidak mudahnya hukum untuk berubah-ubah maka setiap tindakan yang dilakukan oleh masyarakat itu dapat ditentukan apakah perbuatan masyarakat tersebut melanggar dan menyimpang dari peraturan hukum atau tidak. Dengan demikian, kepastian hukum mempunyai fungsi memastikan bahwa hukum (yang berisi keadilan dan norma-norma yang memajukan kebaikan manusia) benar-benar berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Dengan adanya kepastian bahwa aturan-aturan itu ditaati, maka keadilan benar-benar mendatangkan manfaat bagi kebaikan manusia, baik sebagai individu maupun komunitas.<sup>13</sup>

Dengan demikian, dalam suatu Negara hukum, Negara harus menegakkan kebenaran dan berusaha menciptakan keadilan. Negara memiliki tanggung jawab

---

<sup>10</sup> Pasal 1 Ayat 3 UUD NRI Tahun 1945.

<sup>11</sup> Sjachran Basah, *Perlindungan Hukum Terhadap Sikap Tindak Administrasi Negara*, Alumni, Bandung, 1982, Hlm. 1.

<sup>12</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, Hlm. 19.

<sup>13</sup> Bernard L. Tanya, *Politik Hukum: Agenda Kepentingan Bersama*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2011, Hlm. 2.

khusus yaitu memberikan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia. Sesuai dengan amanat dari Alinea Keempat Mukadimah UUD NRI Tahun 1945, yaitu:

“....Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial...”.

Keadilan yang hendak diwujudkan negara Republik Indonesia adalah sebagaimana yang ditetapkan dalam falsafah Pancasila kelima yakni keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Jadi, keadilan yang dimaksud bukan hanya dilihat dari segi *cost and benefit* semata tetapi juga harus mempertimbangkan nilai-nilai luhur yang ada dan selama ini dipergunakan sebagai landasan dalam mewujudkan kemakmuran bangsa. Oleh karena itu keadilan yang dimaksud dalam konteks ke-Indonesia-an adalah yang menjunjung tinggi harkat dan martabat bangsa.<sup>14</sup>

Aristoteles mengemukakan konsep keadilan berdasarkan pada persamaan hak bahwa setiap orang sederajat di depan hukum dan kesamaan proporsional yang melahirkan prinsip “memberikan tiap orang apa yang menjadi haknya.” Selain itu, Aristoteles mengklasifikasikan keadilan yaitu keadilan distributif dan keadilan korektif. Keadilan distributif menekankan pada keseimbangan antara apa diperoleh dengan apa yang patut didapatkannya. Sedangkan keadilan korektif adalah keadilan yang bertujuan untuk mengoreksi kejadian yang tidak adil dalam hubungan antara satu orang dengan orang lain.<sup>15</sup>

Sebagai warga Negara tentunya harus mematuhi hukum dalam penegakan keadilan. Karena pada dasarnya hukum terwujud demi kebahagiaan masyarakat.

---

<sup>14</sup> Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Gramedia, Jakarta, 2012, Hlm. 74.

<sup>15</sup> Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, Markus Y.Hage, *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Kita, Surabaya, 2006, Hlm. 38.

Negara dan warga negaranya terdapat pembatasan atas kekuasaan atau perilaku yang ditentukan oleh hukum.<sup>16</sup>

Salah satu fungsi dari hukum yaitu sebagai sarana pembangunan. Menurut Michael Hager, hukum dalam fungsinya sebagai sarana pembangunan dapat mengabdikan ke dalam tiga sektor, yaitu sebagai berikut.<sup>17</sup>

1. Hukum sebagai alat penertib (*ordering*), yaitu hukum dapat menciptakan suatu kerangka bagi pengambilan keputusan politik dan pemecahan sengketa yang timbul melalui hukum acara. Juga dapat menempatkan dasar-dasar hukum bagi penggunaan kekuasaan.
2. Hukum sebagai alat penjaga keseimbangan (*balancing*), yaitu hukum dapat menjaga keseimbangan dan keharmonisan antara kepentingan umum dan kepentingan perseorangan.
3. Hukum sebagai katalisator, yaitu hukum dapat membantu untuk memudahkan proses perubahan melalui pembangunan hukum (*law reform*) dengan bantuan tenaga kreatif bidang profesi hukum.

Secara historis, di masa lalu hukum diciptakan dengan maksud untuk menyelesaikan konflik dan perselisihan dalam masyarakat. Itulah sebabnya dalam ilmu hukum disebut bahwa fungsi yang pertama dari hukum adalah untuk menyelesaikan konflik yang bertujuan untuk memelihara ketertiban dan keamanan masyarakat. Apabila dikaitkan dengan pelaksanaan pembangunan, sangat jelas peranan hukum sebab terciptanya ketertiban dan keamanan masyarakat, akan membuat proses pembangunan berjalan lancar.<sup>18</sup>

Pasal 28G ayat (1) UUD NRI Tahun 1945:

“Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas

---

<sup>16</sup> Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2015, Hlm. 90.

<sup>17</sup> Abdurrahman, *Aneka Masalah Hukum dalam Pembangunan di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1979, Hlm. 21.

<sup>18</sup> Marwan Mas, *op.cit.*, Hlm. 106.

rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”.

Pasal 28 H ayat (4) UUD NRI Tahun 1945:

“Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”.

Berkaitan dengan kedua pasal diatas maka dapat diartikan bahwa setiap individu memiliki haknya masing-masing yang tidak dapat dirampas oleh siapapun. Hak tersebut telah dianugerahkan oleh Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia sejak dalam kandungan sehingga tidak dapat dikurangi, digantikan maupun diwakilkan.

Ketentuan Pasal 570 KUHPerdara, “Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap barang itu sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; ke semuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 570 KUHPerdara, dapat dilihat bahwa suatu hak milik walaupun bersifat kuat atau penuh, tetap dibatasi oleh undang-undang, peraturan umum, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, hak milik juga dapat dicabut untuk kepentingan umum. Hak kebendaan merupakan hak yang paling lengkap dan paling kuat karena disebabkan oleh dua unsur, yaitu hak milik adalah hak atas benda sendiri (*recht op eigen zaak*) dan hak milik memberikan dua kekuasaan kepada yang berhak.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*, Pustaka Setia, Bandung, 2015, Hlm. 193.

Pada dasarnya, Negara juga memiliki hak menguasai yang termaktub dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945:

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

Isi dari Pasal tersebut, mempunyai implikasi kepada: *Pertama*, negara menguasai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. *Kedua*, bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (bahan galian atau pertambangan) dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hak negara menguasai atau hak menguasai oleh negara merupakan konsep yang didasarkan kepada organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat. Hak menguasai oleh negara selain mengandung kewenangan untuk mengatur, mengurus dan mengawasi pengelolaan atau perusahaan bahan galian, juga mengandung kewajiban untuk mempergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>20</sup> Sehingga pengelolaan tersebut harus diserahkan pada entitas bisnis yang dapat memberikan manfaat kemakmuran yang paling tinggi.<sup>21</sup>

Pemanfaatan kekayaan alam dalam proses pembangunan suatu negara tentunya dapat dilakukan dengan pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Sebagaimana diketahui bahwa kepentingan umum bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat umum dan tidak bertujuan mencari keuntungan atau laba. Kecuali itu apa yang disebut kepentingan umum itu menyangkut kepentingan bangsa dan negara, pelayanan umum dalam masyarakat luas, rakyat banyak, dan pembangunan.<sup>22</sup>

Pasal 18 UUPA menyatakan bahwa:

---

<sup>20</sup> Umar Said Sugiharto dkk, *Hukum Pengadaan Tanah Pengadaan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, Setara Press, Malang, 2011, Hlm.14.

<sup>21</sup> Mohammad Jafar Hafsah, *Kedaulatan Pangan Dalam Sistem Perekonomian Nasional*, *Jurnal Ketatanegaraan*, Volume 006, No. 2 (Desember 2017), Hlm. 25.

<sup>22</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Cetakan Ketiga, Liberty, Yogyakarta, 2002, Hlm. 45.

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan.”

Konsep kepentingan umum pada hakikatnya tidak dapat mengabaikan kepentingan pribadi, dimana harus mencirikan hal-hal sebagai berikut:<sup>23</sup>

- a. Kepentingan pemilik tanah tidak diabaikan;
- b. Tidak menyebabkan pemilik tanah mengalami kemunduran dalam kehidupan selanjutnya baik sosial maupun ekonomi;
- c. Pemilik tanah memperoleh manfaat, baik secara langsung maupun tidak langsung penggunaan tanahnya yang dilepaskan haknya;
- d. Ada kelayakan ganti kerugian yang diberikan kepada pemilik tanah.

Tanah untuk kepentingan umum digunakan untuk pembangunan:<sup>24</sup>

- 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 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/atau distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. pemakaman umum Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah atau desa;
- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa termasuk untuk pembangunan rumah umum dan rumah khusus;

---

<sup>23</sup> Soetandyo Wignjosoebroto, *Pengertian Kepentingan Umum Dalam Pembebasan Hak Atas Tanah*, Gema Clipping Service Hukum, Jakarta, 1991, Hlm. 19.

<sup>24</sup> Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum;
- s. kawasan industri hulu dan hilir minyak dan gas yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- t. kawasan ekonomi khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- u. kawasan industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- v. kawasan pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- w. kawasan ketahanan pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah; dan
- x. kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;

Pengertian pengadaan tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil. Pentingnya mengedepankan asas-asas yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi kepentingan umum, yaitu sebagai berikut.

#### 1. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme berkaitan dengan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Berdasarkan pasal diatas bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan oleh para pihak. Kegiatan pengadaan tanah seperti penetapan harga dan bentuk ganti rugi, maka sebelumnya haruslah terdapat

kesepakatan yang tepat antara pemilik tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah.

## 2. Asas Keadilan

Asas keadilan merupakan asas yang dipakai sebagai acuan dalam perundingan kesepakatan bentuk dan besarnya ganti rugi terhadap pelepasan hak atas tanah.

## 3. Asas Kemanfaatan

Asas kemanfaatan menjadi sandaran dalam kegiatan pengadaan tanah dengan harapan dapat membawa dampak positif bagi para pihak, baik yang memerlukan tanah maupun pemilik tanah serta masyarakat luas

## 4. Asas Kepastian

Asas kepastian adalah bahwa setiap yang dilakukan sejalan dengan peraturan perundang-undangan, sehingga diketahui hak dan kewajiban para pihak.

## 5. Asas Keterbukaan

Asas keterbukaan yaitu terkait pemberian informasi kepada masyarakat yang terkena proses pengadaan tanah. Adapun informasinya mengenai proyek yang akan dibangun, dampaknya, dan ganti rugi.

Asas-asas tersebut sangat penting untuk diterapkan dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Dapat menjadi pedoman dalam kehidupan bermasyarakat.

Berkaitan dengan pembebasan lahan, pihak yang mempunyai tanah berhadapan bukan dengan sesama pihak yang kedudukan hukumnya sederajat, melainkan berhadapan dengan Penguasa, yaitu Presiden Republik Indonesia.

## **F. Langkah-Langkah Penelitian**

Langkah-langkah penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini sebagai berikut:

### **1. Metode Penelitian**

Metode penelitian ini dikategorikan metode deskriptif analitis, yaitu metode yang menguraikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dihubungkan dengan praktik pelaksanaan hukum positif dalam permasalahan penelitian ini.

Penelitian ini merupakan gambaran terhadap pelaksanaan ganti kerugian terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung di Kelurahan Mengger Kota Bandung, kendala yang dihadapi serta upaya yang tepat dalam menyelesaikan pelaksanaan ganti kerugian terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung di Kelurahan Mengger Kota Bandung. Dengan analisis yuridis terhadap pelaksanaan ganti kerugian terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung di Kelurahan Mengger Kota Bandung dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

### **2. Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan pada penelitian ini bersandar pada data primer dalam penelitian ini, yakni berupa wawancara langsung terhadap responden-responden yang bersangkutan. Terdapat juga data sekunder yang diperoleh berupa sumber kepustakaan yang memberikan informasi perihal pelaksanaan ganti kerugian terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

### 3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian hukum ini diperoleh dari sumber data sebagai berikut.

#### a. Sumber Data Primer

Sumber Data Primer merupakan data yang diperoleh dari sumber pertama atau tempat objek penelitian dilakukan yaitu, Kantor Kecamatan Bandung Kidul, Kantor Kelurahan Mengger, dan masyarakat Jalan Mulia Batununggal IX Kelurahan Mengger Kota Bandung.

#### b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder dimanfaatkan untuk melengkapi data primer, dalam bentuk peraturan perundang-undangan dan literatur terkait dengan pelaksanaan ganti kerugian terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

#### c. Sumber Data Tersier

Sumber data tersier menguraikan penjabaran dari sumber data primer dan sumber data sekunder. Seperti, kamus hukum, jurnal hukum, karya tulis ilmiah terkait hukum serta situs internet yang relevan dengan penelitian.

### 4. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data kualitatif. Kualitatif adalah data yang dihimpun berupa ucapan atau tulisan dari perilaku yang dapat diamati dari subjek itu sendiri.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Arief Furchan, *Pengantar Metode Penelitian Kualitatif*, Usaha Nasional, Surabaya, 1992, Hlm. 21.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat terhadap permasalahan penelitian.<sup>26</sup> Adapun bahan hukum primer pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 5) Peraturan Presiden Nomor 93 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 107 Tahun 2015 tentang Percepatan Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Kereta Cepat antara Jakarta dan Bandung.
- 6) Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 593/Kep.707-Pemksm/2019 tanggal 6 September 2019 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Trase dan Stasiun Kereta Cepat Jakarta-Bandung.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah sumber yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.<sup>27</sup> Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian berupa buku-buku hukum yang berkaitan dengan judul penelitian, jurnal-jurnal hukum dan lain

---

<sup>26</sup> Amiruddin dan Zainal Sadikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, Hlm. 31.

<sup>27</sup> *Ibid.*, Hlm. 32.

sebagainya yang diperoleh baik melalui media cetak maupun media elektronik.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dalam bentuk kamus hukum, jurnal hukum, karya tulis ilmiah terkait hukum serta website yang relevan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam hal ini adalah dengan melakukan studi lapangan dan studi kepustakaan yaitu sebagai berikut:

a. Studi Lapangan

Studi lapangan, yaitu menghimpun data secara langsung dari responden dan kondisi objek penelitian. Penghimpunan data diperoleh dengan cara-cara sebagai berikut:

1) Pengamatan Lapangan

Pengamatan lapangan bertujuan untuk mengetahui proses pelaksanaan ganti kerugian terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung di Kelurahan Mengger Kota Bandung, kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan ganti kerugian, dan upaya yang dalam menyelesaikan kendala yang berkaitan dengan pelaksanaan ganti kerugian terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung di Kelurahan Mengger Kota Bandung. Pengamatan dilakukan dengan analisis yuridis atas pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung di Kelurahan Mengger Kota Bandung

dihubungkan dengan Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2) Wawancara

Wawancara, yaitu penghimpunan data dengan melakukan tanya jawab dengan para narasumber dari instansi terkait mengenai permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini. Narasumber yang telah diwawancarai adalah Kepala dan Staf Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan ATR/BPN Kantah Kota Bandung, Kepala Seksi (KASI) Pemerintahan Kecamatan Bandung Kidul, Ketua Ikatan Warga Batununggal Indah (IWABI), dan Masyarakat Jalan Batununggal Mulia IX Kelurahan Mengger Kota Bandung.

3) Observasi

Observasi, yaitu penghimpunan data terhadap penelitian yang diselidiki dengan melakukan pengamatan langsung. Penulis melakukan penelitian di Kelurahan Mengger Kota Bandung dan Kantor Agraria Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantah Kota Bandung.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan, yaitu dengan cara mengkaji dan buku-buku serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan yang diteliti untuk memperoleh teoritis dari pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung di Kelurahan Mengger Kota Bandung.

## 6. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang dilakukan oleh penulis adalah pendekatan kualitatif, yaitu dengan:

- a. Mengumpulkan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang relevan dengan permasalahan dalam penelitian ini;
- b. Melakukan penilaian terhadap bahan-bahan hukum yang relevan tersebut diatas agar sesuai dengan masing-masing permasalahan yang dikaji.
- c. Mengelola dan menginterpretasikan data guna mendapatkan kesimpulan dari permasalahan.
- d. Memaparkan kesimpulan, dalam hal ini berupa kesimpulan kualitatif, yaitu kesimpulan yang diuraikan dalam bentuk pernyataan dan tulisan.

## 7. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di beberapa tempat yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang dikaji. Adapun lokasi penelitian ini, yaitu:

- a. Kantor Agraria Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantah Kota Bandung;
- b. Kantor Kecamatan Bandung Kidul;
- c. Kantor Kelurahan Mengger;
- d. Sekretariat Ikatan Warga Batununggal Indah (IWABI);
- e. Jalan Mulia Batununggal IX Kelurahan Mengger Kota Bandung;
- f. Dinas Perpustakaan dan Kearsipan Daerah Provinsi Jawa Barat.
- g. Perpustakaan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung.