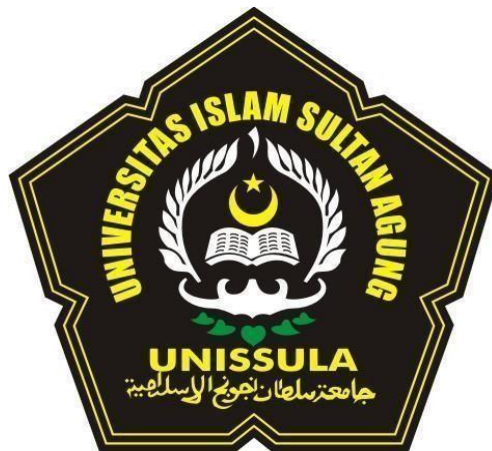


**PENYELESAIAN SENGKETA PENETAPAN GANTI RUGI
PEMBEBASAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN
JALUR KERETA CEPAT DI KABUPATEN
KARAWANG**

TESIS



Oleh :

NAMA : ATIKAH REVIANA PARAWANSA

NIM 21302200129

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2024

**PENYELESAIAN SENGKETA PENETAPAN GANTI RUGI
PEMBEBASAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALUR
KERETA CEPAT DI KABUPATEN KARAWANG**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian Guna
memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**



Oleh :

**NAMA : ATIKAH REVIANA PARAWANSA
N.I.M : 21302200129
Program Studi : Magister Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2024**

**PENYELESAIAN SENGKETA PENETAPAN GANTI RUGI
PEMBEBASAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALUR
KERETA CEPAT DI KABUPATEN KARAWANG**

TESIS

Oleh :

ATIKAH REVIANA PARAWANSA

NIM 21302200129

Program Studi : Magister Kenotariatan

**Disetujui :
Pembimbing :
Tanggal,**

**Dr.Achmad Arifullah, S.H.,M.H
NIDN.0121117801**

Mengetahui, Dekan Fakultas Hukum Unisulla



**Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H
NIDN.0620046701**

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertandatangan di bawah ini,

Nama : **ATIKAH REVIANA PARAWANSA**

NIM : 21302200129

Program Studi : Megister Kenotariatan

Fakultas : Hukum Kenotariatan

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "**Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Kereta Cepat Di Kabupaten Karawang**" Benar-benar hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya tulis ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi dan perbuatan tersebut.

Semarang,.....Agustus 2024

Yang menyatakan,

جامعة سلطان أبجوع الإسلامية



ATIKAH REVIANA PARAWANSA

21302200129

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini.

Nama : **ATIKAH REVIANA PARAWANSA**

NIM : 21302200129

Program Studi : Megister Kenotariatan

Fakultas : Hukum Kenotariatan

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa

Tugas Akhir Tesis Dengan Judul :

**PENYELESAIAN SENGKETA PENETAPAN GANTI RUGI
PEMBEBASAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALUR KERETA
CEPAT DI KABUPATEN KARAWANG**

Dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan hak Bbebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialihkan media, dikelola, dalam pangkalan data, dan dipublikasi di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta. Pernyataan ini saya dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang,..... Agustus 2024

Yang menyatakan,



ATIKAH REVIANA PARAWANSA

21302200129

MOTTO

“ Ilmu yang terbaik adalah ilmu yang di praktekan , dan ilmu yang termulia adalah ilmu yang bermanfaat untuk kepentingan masyarakat ”

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Teman-teman yang telah mendukung dan memeberi semangat
3. Seluruh civitas Fakultas Megister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang



KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahkmat dan karunia-Nya, Sehingga tesis dengan judul **“Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Kereta Cepat Di Kabupaten Karawang”** dapat tersusun tepat waktu.

Penelitian ini dapat terlaksana berkat bimbingan dan arahan yang tulus dan tekun dari Bapak **Dr.Achmad Arifullah,S.H.,M.H** Kepada beliau, penulis senantiasa menyampaikan rasa hormat yangh sedalam-dalamnya dan terima kasih yang tulus atas bimbingan, arahan dan budi baik yang telah beliau berikan. Curahan ilmu pengetahuan yang kepadaa penulis yang tinggi tak ternilai harganya, suatu hal yang tak mungkin penulis dapat membalasnya. Hanya kepada Allah SWT, semua ini penulis serahkan, semoga menjadi amal jariah beliau dan akan mendapatkan limpahan rahkmat-Nya yang tiada putus sepanjang masa.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa sebagai manusia, penulismempunyai keterbatasan dalam banyak hal, sehingga penulisan Disertasi ini hanya dapat terlaksana berkat dorongan, budi baik dan bantuan dari berbagai pihak. Dalam kesempatan ini, penulis ingin menyapaikan ucapan terimakasih yang khusus kepada yang terhormat.

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., sebagai Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan kesempatan untuk megikuti kuliah pada Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan kesempatan untuk mengenyam pendidikan di Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan motivasi yang tiada henti, menyediakan berbagai fasilitas dan kemudahan kepada Penulis dalam

- rangka penyelesaian pendidikan di Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
4. Bapak Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan motivasi yang tiada henti, menyediakan berbagai fasilitas dan kemudahan kepada Penulis dalam rangka penyelesaian pendidikan di Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
 5. Bapak ibu dosen yang mengampu di Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah dengan tulus ikhlas mentransfer ilmu dan membimbing selama menempuh pendidikan di Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
 6. Seluruh Staf akademik Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah membantu kelancaran penyelesaian pendidikan di Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
 7. Sahabat-sahabat di Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan motivasi, inspirasi melalui diskusi-diskusi, sehingga penulisan Tesis ini dapat selesai tepat waktu
 8. Sahabat-sahabat yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang, yang telah meluangkan waktu untuk berdiskusi terkait materi penelitian Tesis, sehingga dapat tersusun dengan baik sesuai dengan yang diharapkan
 9. Orang Tua tercinta yang telah dengan seluruh kasih dan sayangnya memberikan doa dan dukungannya sehingga penulisan Tesis ini dapat selesai tepat waktu
 10. Seluruh mahasiswa, yang telah memberikan semangat untuk terus maju dan mengabdikan ilmu di dunia pendidikan.

Melalui ungkapan kata pengantar ini semoga Allah SWT, tuhan yang maha kuasa memberikan balasan yang setimpal atas segala jasa-jasa kebaikan serta bantuan yang diberikan kepada Penulis. Akhir kata penulis berharap semoga

hasil Tesis ini dapat bermanfaat bagi seluruh Pembaca. Amin ya rabbbal‘alamin.

Semarang, Agustus
2024 Penulis,



Atikah Reviana Parawansa

21302200129

ABSTRAK

Sengketa adalah kondisi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan tersebut kepada pihak kedua apabila suatu kondisi menunjukkan perbedaan pendapat maka terjadilah apa yang dinamakan sengketa tersebut. Adapun Sengketa pertanahan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan membedakan kasus pertanahan menjadi sengketa pertanahan, konflik pertanahan, dan perkara pertanahan. 1. Bagaimana Penetapan Ganti Rugi Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Kereta Cepat Di Kabupaten Karawang 2. Bagaimana penyelesaian sengketa penetapan ganti rugi pembebasan tanah untuk pembangunan jalur kereta cepat di Kabupaten Karawang.

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis adalah suatu pendekatan dengan berdasarkan norma-norma atau peraturan yang mengikat, sehingga diharapkan dari pendekatan ini dapat diketahui bagaimana hukum yang secara empiris merupakan gejala masyarakat itu dapat dipelajari sebagai suatu variabel penyebab yang menimbulkan akibat-akibat pada berbagai segi kehidupan sosial.

Hasil penelitian menunjukkan pembebasan tanah untuk rel kereta api yang merupakan jalan umum termasuk dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sebagaimana terdapat dalam Pasal 10 huruf b Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana di maksud dalam Pasal 4 ayat 1 digunakan untuk pembangunan. Pengadaan tanah saat ini salah satunya di Indonesia adalah pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung, pembangunan Kereta Cepat ini telah direncanakan sejak awal tahun 2016 lalu, Tujuan utama pembangunan Kereta Cepat adalah sebagai alat transportasi modern yang menghubungkan Provinsi DKI Jakarta dengan Provinsi Jawa Barat khususnya Kota Bandung yang memungkinkan perjalanan hanya memakan waktu yang singkat. Pengadaan tanah adalah serangkaian kegiatan menyediakan tanah pengertian pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberi ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut. Prosedur yang harus ditempuh adalah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Adapun pengertian pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.

Kata Kunci : Sengketa, Ganti Rugi, Pembebasan Tanah

ABSTRACT

A dispute is a condition where a party feels disadvantaged by another party, and then that party conveys this dissatisfaction to the second party. If a condition shows a difference of opinion, what is called a dispute occurs. As for land disputes, Regulation of the Head of the Land Agency of the Republic of Indonesia Number 3 of 2011 concerning Management of the Study and Handling of Land Cases differentiates land cases into land disputes, land conflicts and land matters. 1. How to determine compensation for land acquisition for the construction of the high- speed train line in Karawang Regency. 2. How to resolve the dispute over determining compensation for land acquisition for the construction of the high- speed train line in Karawang Regency.

The research method used in this research is sociological juridical, which is an approach based on binding norms or regulations, so it is hoped that from this approach it can be seen how law, which is empirically a symptom of society, can be studied as a causal variable that gives rise to consequences. in various aspects of social life.

The research results show that land acquisition for railway tracks which are public roads is included in land acquisition for public purposes, as stated in Article 10 letter b of Law no. 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest Law no. 2 of 2012 Land for Public Use as intended in Article 4 paragraph 1 is used for development. One of the current land acquisitions in Indonesia is the construction of the Jakarta-Bandung Fast Train. The construction of this Fast Train has been planned since early 2016. The main aim of building the Fast Train is as a modern means of transportation that connects DKI Jakarta Province with West Java Province, especially the City of Bandung. which allows the trip to only take a short time. Land procurement is a series of activities to provide land. The meaning of land procurement is any activity to obtain land by providing compensation to those entitled to the land. The procedure that must be followed is by releasing or handing over land rights. The definition of releasing or handing over land rights is the activity of releasing the legal relationship between the holder of land rights and the land they control by providing compensation on the basis of deliberation.

Keyword : Dispute, Compensation, land Acquisition

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG	i
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PUBLIKASI TESIS	vi
HALAMAN MOTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	xi
ABSTRAK	xii
DAFTAR ISI	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Konseptual	9
F. Kerangka Teori	18
G. Metode Penelitian	20
H. Sistematika Penulisan	24
I. Jadwal Penelitian	25
BAB II KAJIAN PUSTAKA	26
A. Tinjauan Umum Mengenai Penyelesaian Sengketa Pertanahan	26
B. Tinjauan Umum Mengenai Penetapan Ganti Rugi	40
C. Tinjauan Umum Mengenai Pembebasan Tanah	49
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBEBASAN	52
A. Penetapan Ganti Rugi Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Kereta Cepat Di Kabupaten Karawang	52
B. Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Kereta Cepat Di Kabupaten Karawang	75
BAB IV PENUTUP	84
A. Kesimpulan	84
B. Saran	85
DAFTAR PUSTAKA	88
LAMPIRAN	93

BAB 1 PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah bagian penting dalam kehidupan manusia yang mempunyai arti yang sangat penting, oleh karena sebagian besar dari kehidupannya bergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen atau tetap dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Tanah tidak hanya semata-mata dipandang sebagai komoditas yang bernilai ekonomis, tetapi juga hubungan tanah dengan pemiliknya memiliki nilai-nilai budaya, adat ekonomis dan spiritual tertentu. Demikian juga dengan pemerintah, karena setiap pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah pasti membutuhkan tanah. Karenanya, tanah merupakan faktor pendukung kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Oleh sebab itu Negara

Indonesia di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan bahwa: *“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”*.

Perumusan kebijakan pertanahan di Indonesia yaitu pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau disingkat UUPA yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Pasal tersebut menjelaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara. Pengertian “dikuasai” disini berarti Negara memiliki kekuasaan untuk membuat peraturan-peraturan yang dapat

dimanfaatkan bagi masyarakat Indonesia. Dengan kata lain, Negara memiliki kewenangan dalam menguasai bumi, air, dan kekayaan alam untuk kepentingan rakyatnya.

Wewenang Negara terkait dengan hak menguasai Negara diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 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.

Di dalam Pasal 6 UUPA di tentukan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Mempunyai arti bahwa hak atas tanah apapun yang ada di dalam seseorang, tidak dapat di benarkan, jika hanya tanah tersebut yang akan di gunakan (atau tidak di pergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, dan hal itu dapat memungkinkan timbulnya kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah haruslah disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan yang mempunyai

maupun masyarakat dan Negara.¹ Pengadaan pembebasan tanah untuk rel kereta api yang merupakan jalan umum termasuk dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sebagaimana terdapat dalam Pasal 10 huruf b

¹ Boedi Harsono, Sejarah Pembentukan Undang-Undang pokok agraria, Djambatan, Jakarta, 2005, hal 8

Undang- Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk

Kepentingan Umum Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana di maksud dalam Pasal 4 ayat 1 digunakan untuk pembangunan.²

- a. Jalan Umum
- b. Jalan Tol
- c. Terowongan
- d. Jalur Kereta Cepat

Pada dasarnya pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti rugi yang layak dan adil penilaian besarnya nilai gantirugi atas tanah yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditetapkan oleh Penilai. Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai dilakukan bidang perbidangan tanah meliputi,

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

Adapun pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidaklah mudah untuk dipecahkan mengingat konsep pembangunan Indonesia pada dasarnya

² <https://www.hukumonline.com/klinik/a/proses-ganti-rugi-pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-rel-kereta-api-lt560f7aafce2d3/> diakses pada tanggal 17 Mei 2024 pkl 21.00

menggunakan konsep pembangunan berkelanjutan. Pembangunan yang berkelanjutan merupakan standar yang tidak hanya ditujukan bagi perlindungan lingkungan, melainkan juga bagi kebijakan pembangunan, artinya dalam penyediaan, penggunaan, peningkatan kemampuan sumber daya alam dan peningkatan taraf ekonomi, perlu menyadari pentingnya pelestarian fungsi lingkungan hidup, kesamaan derajat antar generasi, kesadaran akan hak dan kewajiban masyarakat, pencegahan terhadap pembangunan yang merusak dan tidak bertanggung jawab terhadap lingkungan serta kewajiban untuk turut serta dalam melaksanakan pembangunan berkelanjutan pada lapisan masyarakat. Undang-Undang

Dasar 1945 telah memberikan landasan sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (3)

Bahwa :

“ Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Dari ketentuan dasar ini dapat diketahui bahwa kemakmuran masyarakat yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum memang

seringkali mengalami hambatan dan tantangan.³

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak mudah untuk dipecahkan mengingat konsep pembangunan Indonesia pada dasarnya menggunakan konsep pembangunan berkelanjutan. Pembangunan yang berkelanjutan merupakan standar yang tidak hanya ditujukan bagi perlindungan lingkungan, melainkan juga bagi kebijakan pembangunan,

³ Haryanto, Eko, (2020) , Penyelesaian sengketa ganti rugi tanah untuk pembangunan jalur kereta cepat Jakarta, Bandung di kabupaten karawang, Jurnal Lex Jurnalisa Vol.17. No.3

artinya dalam penyediaan, penggunaan, peningkatan kemampuan sumber daya alam dan peningkatan taraf ekonomi, perlu menyadari pentingnya pelestarian fungsi lingkungan hidup, kesamaan derajat antar generasi, kesadaran akan hak dan kewajiban masyarakat, pencegahan terhadap pembangunan yang merusak dan tidak bertanggung jawab terhadap lingkungan serta kewajiban untuk turut serta dalam melaksanakan pembangunan berkelanjutan pada lapisan masyarakat.⁴

Pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum memang seringkali mengalami hambatan dan tantangan. Mengenai prosedur sebenarnya pada masa sekarang tidak begitu banyak masalah, namun kesulitan yang prinsipal berada pada budaya yang tumbuh di masyarakat, yaitu masih ada anggapan dari beberapa masyarakat bahwa hak atas tanah adalah hak yang mutlak, yang konsekuensinya pemilik tanah berhak menentukan besarnya ganti rugi. Untuk mengubah budaya masyarakat dalam melepaskan haknya atas tanah perlu dicari persamaan budaya antara masyarakat dengan pemerintah. Selama tidak ditemukan persamaan budaya, permasalahan serius akan selalu timbul. Sebenarnya perbedaan budaya antara pemerintah dengan masyarakat terletak pada penetapan harga ganti rugi. Pihak masyarakat menghendaki harga yang setinggi-tingginya dari harga pasaran atau paling tidak sesuai dengan harga pasaran, bahkan ada masyarakat yang menghendaki harga

⁴ Koesnadi Hardjosoemantri, Hukum Tata Lingkungan, Gajah Mada University Press, 1999 hal. 18-19

ganti rugi itu didasarkan pada harga sekian tahun kedepan atau setelahtanahnya dibebaskan telah dijadikan sarana umum.⁵

Pengadaan tanah saat ini salah satunya di Indonesia adalah pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung, pembangunan Kereta Cepat ini telah direncanakan sejak awal tahun 2016 lalu, Tujuan utama pembangunan KeretaCepat adalah sebagai alat transportasi modern yang menghubungkan Provinsi DKI Jakarta dengan Provinsi Jawa Barat khususnya Kota Bandung yang memungkinkan perjalanan hanya memakan waktu yang singkat.

Pembangunan Kereta Cepat ini adalah merupakan proyek kerjasama antara Negara Indonesia dengan Investor asing yang berasal dari negara China. Para pihak yang mengadakan mega proyek ini diantaranya, PT. Wijaya Karya, PT.Kereta Api Indonesia, PT. Jasa Marga, PT. Perkebunan Nasional VIII.

KCIC (Kereta Cepat Indonesia-China) membangun proyek kereta cepat dengan estimesi biaya sebesar 5,5 Milyar Dollar Amerika atau setara dengan 74 triliyun rupiah, dimana 54 triliyun rupiah diperoleh dari pinjaman negara

kepada China Development Bank.⁶ Proyek kereta cepat Jakarta-Bandung merupakan Proyek Strategis Nasional yang dikerjakan PT Kereta Cepat Indonesia China (KCIC). Berdasarkan informasi KCIC, hingga saat ini progres proyek mencapai 43, 45 persen dan tengah dikerjakan pembangunan 13 terowongan. Sementara progres pembebasan lahan mencapai 99, 96 persen.

⁵ Adrian Sutedi, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Jakarta, Sinar Grafika, 2007, hal.46

⁶ <https://kumparan.com/wijinurhayat/pinjaman-dana-proyek-kereta-cepat> diakses pada tanggal 17 Mei 2024 pkl 21.30

Kereta cepat Jakarta-Bandung akan memiliki panjang 142,3 kilometer dengan empat stasiun pemberhentian yakni Halim, Karawang, Walini, dan Tegalluar. Dari jalur tersebut sebanyak 80 kilometer dibangun secara melayang, sedangkan, sisanya di garap di atas tanah yang di antaranyamelalui terowongan yang menembus bukit.⁷

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana penetapan ganti rugi pembebasan tanah untuk pembangunan jalur kereta cepat di Kabupaten Karawang ?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa penetapan ganti rugi pembebasan tanah untuk pembangunan jalur kereta cepat di Kabupaten Karawang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan, maka tujuan dari penelitian yang dilakukan nantinya diarahkan pada beberapa hal sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pembebasan tanah pembangunan jalur kereta cepat dalam ganti rugi tersebut di Kabupaten Karawang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis sengketa penetapan ganti rugi pembangunan jalur kereta cepat di Kabupaten Karawang.

⁷ <https://bisnis.tempo.co/read/1311159/jalur-kereta-cepat-jakarta-bandung> diakses pada tanggal 17 Mei 2024 pkl 22.00

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Dari hasil penelitian secara teoritis diharapkan memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum khususnya bidang Kenotariatan mengenai penyelesaian sengketa penetapan ganti rugi pembebasan tanah untuk pembangunan jalur kereta cepat.

2. Manfaat Praktis

- a. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi para pengambil kebijakan, terutama mengenai kewenangan pemerintah daerah dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan
- b. Diharapkan dapat memberikan wawasan kepada masyarakat karawang mengenai pendapat opini mereka tentang pembebasan tanah kereta cepat.
- c. Diharapkan dapat berguna bagi pemerintah dan pihak terkait agardapat menemukan solusi terbaik untuk kepentingan kedua belah pihak.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang terkait dengan judul penelitian yang akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan penelitian. Konsep artinya

pendapat yang telah ada dalam pikiran.⁸ Istilah konsep berasal dari bahasa lain, conceptus, artinya tangkapan, rancangan, ide, gagasan, yang berarti proses berfikir daya berfikir khususnya penalaran pertimbangan.⁹ Pentingnya tentang konsep ini untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran dari suatu istilah dipakai dalam penelitian.

1. Pembebasan Hak Atas Tanah

Salah satu contoh pembebasan hak atas tanah adalah berakhirnya suatu hak atas tanah, misalnya terjadi suatu proses pembebasan hak atas tanah tersebut. Pembebasan hak atas tanah selama ini telah mengalami perubahan, yaitu semula diatur dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri No 15 Tahun 1974 tentang Tata Cara Pembebasan Hak Atas Tanah.

Kemudian pada Tahun 1993 diubah dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum kemudian diubah menjadi Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993 ini mempertimbangkan diktum dan menyatakan bahwa: *“Pembangunan nasional, Khususnya pembangunan berbaai fasilitas untuk kepentingan umum, memerlukan bidang tanah yang cukup dan untuk itu pengadaannya perlu dilakukan dengan sebaik-baiknya. Pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan*

⁸ W.J.S. Poerdaminta, Kamus Bahasa Indonesia, Jakarta, Balai Pustaka, 1996, hal.520

⁹ Komaruddin dan Yooke Tjuparmah, Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah, Jakarta, Bumi Aksara, 2006, hlm. 122.

manusiadan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Dengan demikian, atas dasar pertimbangan tersebut pengadaan tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang dan untuk tingkat pertama ditempuh dengan cara musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah". Seperti yang telah diatur dalam sub pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975, ditegaskan mengenai pengertian pembebasan tanah, yaitu:

"Pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat pada pemegang hak (pengurus tanah) dengan cara memberikan ganti rugi. Ganti rugi atas tanah-tanah yang dibebaskan berupa: tanah- tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan Undang-Undang No.5 Tahun 1960, tanah- tanah masyarakat hukum adat (Pasal 1 ayat (5)Permendagri Nomor 15 Tahun 1974)".

Bagian dari diktum Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, secara tegas diatur mengenai pengertian pengadaan tanah, yaitu: *"pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak yaitu pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah yang berupa ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai".*¹⁰

¹⁰ Olan Sitorus, dkk, 1995, Pelepasan Hak Atas Tanah Sebagai Cara Pengadaan Tanah, Jakarta Dasar media Utama, hal.7.

2. Ganti Rugi Hak Atas Tanah

Mengganti kerugian yang dimaksud dalam peraturan ini adalah mengenai dasar perhitungan dalam melakukan pembayaran ganti rugi hak atas tanah yang diambil untuk pembangunan demi kepentingan umum. Penempatan standar peraturan terkait kepentingan umum pada Keppres Nomor 55 Tahun 1993, sama halnya dengan standar ganti rugi yang tercantum di beberapa negara.

Berdasarkan praktik pelaksanaan ganti rugi kerugian yang dilaksanakan di beberapa negara, maka Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tetap mengacu pada taksiran besarnya nilai jual objek pajak (NJOP). Dalam hal ini sesuai diatur dalam Pasal 15 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 yang dinyatakan sebagai berikut :

“Dasar dan cara perhitungan ganti rugi kerugian ditetapkan atas dasar: harga tanah yang didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya, dengan memperhatikan nilai jual objek pajak bumi dan bangunan yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan; b. nilai jual bangunan yang ditaksir oleh pemerintah daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan; c. nilai jual tanaman yang ditaksir oleh instansi pemerintah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.”

Mengutip dari Ketentuan Pasal 15 di atas, maka yang menjadi fokusnya adalah cara dasar melakukan perhitungan ganti kerugian tersebut tetap mengacu kepada keputusan yang dimusyawarahkan oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah, panitia pengadaan tanah dan

masyarakat yang menguasai hak atas tanah tersebut. Keputusan dari pengadilan negeri Mahkamah Agung merupakan keputusan yang telah memperoleh kekuatan hukum dan tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan. Apabila pihak yang berhak menolak ganti kerugian, tetapi pihak tersebut tidak mengajukan keberatan dalam waktu yang telah ditetapkan, maka karena hukum pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian hasil Musyawarah.¹¹

3. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pelaksanaan pengadaan tanah merupakan persoalan yang kompleks karena terdapat berbagai tahapan dan proses yang harus dilalui serta adanya kepentingan pihak-pihak yang saling bertentangan.

Pengadaan tanah berdasarkan Pasal 1 ayat 2 Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara member ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah, bahwa

¹¹ Peraturan Presiden” Pasal 37 ayat (2) sampai ayat (5) UU 2/2012 dan Pasal 72 ayat (1) sampai (4)Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

keterlibatan pemerintah dengan memberlakukan aturan-aturan formal seperti *property right*. Pemilik aktif dicirikan dengan keinginan untuk membangun tanah, mau bekerjasama dengan swasta untuk membangun atau mentransfer tanah bila tidak mampu membangun. Sedangkan pemilik pasif dicirikan tidak adanya langkah diambil untuk membangun atau membawa ke pasar tanah. Ada banyak alasan yang menyebabkan kendala suplai yaitu harapan pemilik tanah untuk memperoleh harga yang tinggi, tidak adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli atau memang tak ada keinginan dari pemilik.

Sedangkan pihak swasta adalah para pengembang adalah rekanan pemerintah yang mewujudkan pembangunan yang direncanakan. Ada 2 (dua) cara pemilik tanah melepaskan hak kepemilikan yaitu melalui pelepasan secara suka rela (pasar) dan melalui pembebasan tanah. Pelepasansuka rela sangat dipengaruhi sikap dari pemilik tanah terhadap cara pandang secara sosial, pengaruh adat atau nilai historis, nilai ekonomi dan kondisi fisik tanah. Dalam pembebasan tanah, persoalan yang sering dihadapi dan menimbulkan konflik adalah nilai kompensasi. Dalam kompensasi pengertian harga pasar sering menjadi sumber perbedaan karena cara pandang pemilik tanah dengan pihak pemerintah tidak selalu sama. Hal lain yang sering muncul adalah penggunaan definisi

“kepentingan umum” dalam proses pembebasan tanah yang sering tak

Definitif”.¹²

¹² Andrian Sutedi, 1997, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan., Sinar Grafika, Jakarta, hal.78.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam perkembangannya telah mengalami berbagai perubahan yakni Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan

Umum dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 jo Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Ada 18 jenis kegiatan pembangunan yang dikategorikan kepentingan umum adalah sebagai berikut :

- a. Pertahanan 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 pengaitan 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.
- o. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan konsolidasi tanah serta perumahan masyarakat ber-penghasilan dengan status sewa.
- p. Prasarana pendidikan sekolah pemerintah, pemerintah daerah.
- q. Prasarana olah raga pemerintah, pemerintah daerah.
- r. Pasar umum dan lapangan parkir umum.¹³

Terkait dengan norma hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, meliputi:

- 1) Musyawarah sebagai dasar pelaksanaan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dijelaskan bahwa “konsultasi publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.” Musyawarah sendiri diatur dalam Pasal 68 sampai dengan Pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.
- 2) Pemberian bentuk dan besarnya ganti kerugian. Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ganti kerugian merupakan

¹³ Wahyono, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Harian Kompas, 2015, hal.2.

penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Bentuk ganti rugi menurut Pasal 74 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui bersama pada saat musyawarah.

3) Upaya hukum sebagai bentuk perlindungan hukum. Dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, diatur mengenai penolakan dari pihak yang berhak terhadap penetapan lokasi pembangunan dimana pihak yang berhak dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.¹⁴

Permasalahan dalam pengadaan tanah untuk fasilitas umum diantaranya adalah soal penetapan ganti kerugian, penetapan ruang lingkup kepentingan umum, perencanaan pembangunan yang komprehensif, dan kepatuhan pada pelaksanaan prosedur. Terkait dengan administrasi pertanahan beragamnya status penggunaan tanah oleh masyarakat seperti ada yang bersertifikat, adayang menggunakan tanah negara dalam kurun waktu yang lama, menggunakan tanah milik adat, tanah wakaf, dipandang masih menyulitkan dalam pengadaan tanah, karena akan makan waktu lama dalam membuktikan status tanah tersebut. Itulah sebabnya perlu dibuat aturan hukum yang lebih berkapasitas dan lebih adil dalam memberi ganti rugi untuk berbagai macam status penggunaan tanah tersebut.

¹⁴ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia* Jilid I, Djembatan, Jakarta, hal. 97.

Penilaian Ganti Kerugian tanah tersebut berdasarkan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dilakukan oleh Lembaga Pertanahan yang menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penilai Pertanahan atau yang selanjutnya disebut Penilai ini adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai atau harga Objek Pengadaan tanah.

F. Kerangka Teori

Kerangka teoritis adalah identifikasi teori-teori yang dijadikan sebagai landasan berfikir untuk melaksanakan suatu penelitian atau dengan kata lain untuk mendeskripsikan kerangka referensi atau teori yang digunakan untuk mengkaji permasalahan. Tentang hal ini Jujun S. Soerya Sumantri mengatakan: Pada hakekatnya memecahkan masalah adalah dengan menggunakan pengetahuan ilmiah sebagai dasar argumen dalam mengkaji persoalan agar kita mendapatkan jawaban yang dapat diandalkan. Dalam hal ini kita mempergunakan teori-teori ilmiah sebagai alat bantu kita dalam memecahkan permasalahan sebagai berikut.¹⁵

1. Teori Perlindungan Hukum

Ada beberapa ahli yang menjelaskan bahasan ini, antara lain yaitu Fitzgerald, Phillipus M. Hanjon, Satjipto Raharjo, dan Lily Rasyidi. Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari

¹⁵ Jujun S. Soeryasumantri, *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, Jakarta, Sinar Harapan, 1978, Hal. 316

Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan

manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Komite Nasional Keselamatan Transportasi Departemen Perhubungan perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.¹⁶

2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo hukum agraria adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum baik hukum tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur agraria.¹⁷ Boedi Harsono menyatakan hukum agraria bukan hanya merupakan suatu perangkat bidang hukum. Hukum agraria merupakan suatu kelompok berbagi bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam

¹⁶ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 2000, Hal, 53.

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Jakarta,

¹⁸, hlm. 12

tertentu yang termasuk pengertian agraria , kelompok berbagai bidang hukum

tersebut terdiri atas berikut :

- a. Hukum Tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi.
- b. Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air.
- c. Hukum pertambangan yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan- bahan galian yang dimaksudkan oleh undang-undang pokok pertambangan.
- d. Hukum perikatan. Yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air.
- e. Hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa, mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksud oleh pasal 48 UUPA.¹⁹

G. Metode Penelitian

Penelitian hukum dilakukan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul. Oleh karena itu guna memperoleh kebenaran ilmiah maka setiap penelitian harus berlandaskan pada sebuah metode yang dapat dipertanggung jawabkan. Pengguna metode penelitian yang tepat dimaksud agar penelitian lebih terarah dan sistimatis, sehingga memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui, serta memberikan pedoman untuk mengorganisasikan pengetahuan mengenai permasalahan yang diteliti.

¹⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah , pembentukan undang-undangan pokok agraria, isi dan pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, 2003, hal, 8

1. Jenis Penelitian

Sebagai konsekuensi pemilihan topik permasalahan yang akan diteliti, maka jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian yang dilakukan langsung didalam masyarakat dipengaruhi oleh variabel-variabel sosial lainnya sekaligus merupakan determin yang mempengaruhi perilaku individu atau kelompok masyarakat ke arah perilaku yang diinginkan.²⁰ Jenis penelitian ini dipergunakan, mengingat dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis berbagai faktor-faktor yang melatabelakangi terjadinya penyelesaian sengketa penetapan ganti rugi pembebasan tanah untuk pembangunan jalur kereta api cepat di Kabupaten Karawang.

2. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan struktural dan pendekatan *economic analysis of law*, yaitu sebagai berikut.²¹

a. Pendekatan Struktural

Pendekatan struktural adalah suatu metode atau pendekatan terhadap bekerjanya hukum dimasyarakat berdasarkan struktur yang terdapat pada masyarakat. Teori struktural ini dipergunakan karena dalam penelitian ini akan melihat pelaksanaan dari pasal 2 Undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

²⁰ Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad, *Normatif&Empirs*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2015, Hal, 156

²¹ Irwansyah dan Ahsan Yunus, *Penelitian Hukum Pilihan Metode dan Penulisan Artikel Edisi Revisi Cetakan ke-3*, Mirra Buana Medika, Yogyakarta, Hal, 206 216

b. Pendekatan Economic Analysis Of Law

Pendekatan Economic Analysis Of Law atau pendekatan ekonomi terhadap hukum adalah suatu pendekatan teori hukum yang menggunakan metode atau prinsi-prinsip ekonomi gterhadap hukum serta untuk menilai mana ketentuan hukum dan proses bekerjanya hukum yang dievaluasi dari aspek efesien, kemanfaatan, dan aspek perwujudan nilai yang ideal.

3. Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer, data yang diterima dalam penelitian hukum empiris, yaitu penelitian langsung yang dilakukan di masyarakat.²² Data primer ini digunakan, dengan tujuan utama adalah untuk mengetahui dan menganalisis berbagai faktor yang melatar belakangi terjadinya penyelesaian sengketa penetapan gaturugi pembebasan tanah untuk pembangunan jalur kereta api cepat di Kabupaten Karawang.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara adalah bagian penting dari suatu penelitian hukum terutama hukum empiris yang bertujuan untuk mengumpulkan keterangan tentang data dari pendapat mereka dalam penelitian yang akan dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang dan Pengadilan Negri Karawang.

b. Obervasi Observasi adalah pengamatan data langsung dari lapangan yang sudah diteliti dan bertujuan untuk mendapatkan hasil yang lebih

²² Mukti Fajar ND dan Yulianti Ahmad, Op,Cit., Hal,156

baik dalam landasan teori yang sudah ada didalam observasi ini penelitian menggunakan banyak catatan, seperti daftar cek, daftar isi, daftar angket daftar kelakuan lain-lain.

c. Studi Kasus

Studi kasus adalah data yang ditunjukkan kepada subjek penelitian. Dokumen yang diperlakukan lebih kepada pengumpulan dokumen pendukung data-data penelitian yang dibutuhkan. Studi ini merupakan bagian penting dalam penelitian karena dalam studi dokumen ini dapat memberikan informasi data-data penyelesaian senkea penetapan ganti rugi pembebasan tanah untuk pembangunan jalur kereta cepat di Kabupaten Karawang.

5. Metode Analisis Data

Data-Data yang telah diperoleh tersebut kemudian dianalisis melalui pendekatan secara analisis kualitatif , yaitu dengan mengadakan pengamatan data-data yang diperoleh dan menghubungkan tiap data yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan maupun asas-asas hukum yang terkait dengan permasalahan yang diteliti dengan logika induktif , yakni berfikir dari hal yang khusus menuju hal yang umum.²³

²³ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dan Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, Hal,76-77

H. Sistematika Penulisan

Merupakan jalan untuk menulis tesis terdiri dari IV (Empat) bab ,yaitu berisi sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan bahasan yang terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka konseptual Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini menguraikan tentang materi yang berhubungan dengan penyelesaian sengketa ganti rugi penetapan pembebasan tanah untuk pembangunan jalur kereta cepat di Kabupaten Karawang.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan diuraikan hal-hal mengenai data yang diperoleh dari hasil penelitian. Baik melalui studi perpustakaan yang b e r i s i tentang faktorfaktor pembangunan jalur kereta cepat di kabupaten karawang secara umum.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian tentang penyelesaian pembangunan jalur kereta cepat di kabupaten karawang secara umum yang berkaitan dengan pokok-pokok permasalahan yang ada.

I. Jadwal Penelitian

Adapun penelitian jadwal pelaksanaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

Bentuk Kegiatan	Bulan / Waktu																							
	Februari				Maret				April				Mei				Juni				Juli			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Persiapan	■	■	■	■																				
Penyusunan Proposal					■	■	■	■																
Pengujian Proposal									■	■	■	■												
Pengumpulan Data dan Informasi													■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Penyusunan Laporan Tesis																	■	■	■	■	■			

Pengujian Tesis



BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Penyelesaian Sengketa Pertanahan

1. Pengertian Sengketa Pertanahan

Menurut Kamus Besar Indonesia (Selanjutnya disebut KBBI), Pengertian Sengketa adalah sesuatu yang dapat menyebabkan perbedaan, pertengkaran, perbantahan, pertikaian, perkara, dalam pengadilan.²⁴

Menurut Nurmaningsih Amriani, Sengketa merupakan perselisihan yang terjadi antara para pihak dalam perjanjian karena adanya wensprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut.²⁵ Sedangkan menurut Takdir Rahmadi, Sengketa adalah situasi dan kondisi dimana prang-orang saling mengalami perselisihan yang sifat faktual maupun perselisihan persepsi mereka saja.²⁶

Sengketa adalah kondisi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasaan tersebut kepada kepada pihak kedua. Apabila suatu kondisi menunjukkan perbedaan pendapat maka terjadilah apa yang dinamakan sengekat tersebut. Dalam konteks tersebut hukum tersebut khususnya hukum kontrak yang dimaksud dengan sengketa adalah

²⁴ Pengertian berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

²⁵ Nurnaningsih Amriani. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012 Hal 1

²⁶ Takdir Rahmad. *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017 Hal 1

perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak baik sebagian maupun keseluruhan. Sehingga dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak karena tidak terpenuhi kewajiban yang harus dilakukan atau dipenuhi namun kurang atau berlebihan yang akhirnya pihak satunya dirugikan.²⁷

Adapun Sengketa pertanahan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan membedakan kasus pertanahan menjadi sengketa pertanahan, konflik pertanahan, dan perkarapertanahan. Sengketa Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosiopolitis. Konflik pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosiopolitis. Sedangkan perkara pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Pengertian sengketa tanah juga dapat dilihat dalam

²⁷ Nurnaningsih Amriani. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012 Hal 12

Peraturan Menteri Negara Agrari/ KBPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.²⁸

2. Penyebab Sengketa Pertanahan

Sunyoto Usaman dalam Sarjita menggambarkan terjadinya sengketa pertanahan sebagai akibat dari dampak kegiatan industri yang berkaitan erat dengan bentuk hubungan sosial yang terjalin diantara para stake holders, masyarakat, pemerintahan, pihak pengusaha industri, dan instansi- instansi lain (termasuk lembaga swadaya masyarakat dan lembaga keagamaan) yang aktifitasnya terkait langsung dengan ketiganya.²⁹

Pada wilayah pedesaan, sengketa terjadi terutama berkaitan dengan sengketa yang obyeknya berupa tanah pertanian. Petani yang karena kemiskinan tidak memiliki tanah untuk digarap, menggarap tanah-tanah kosong atau tidak dimanfaatkan oleh pemiliknya, petani meminta ganti kerugian. Sengketa juga dapat terjadi karena ketiadaan bukti yuridis formal dalam pembuktian hak penguasaan tanahnya. Faktor kemiskinan menyebabkan petani tidak mendaftarkan hak atas tanahnya sehingga tanah diambil alih oleh pemerintah dan untuk selanjutnya diberi hak-hak baru kepada para pengusaha atau pemilik modal.³⁰

²⁸ Natalia Runtuwene, (2014) Pemberian Ganti Rugi terhadap Penguasaan Tanah tanpa Hak, Jurnal Lex Privantum, Vol.2. No. 3

²⁹ Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta, Tugu Jogja Pustaka, 2005, Hal 17.

³⁰ Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria Perspektif Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers, 2009, Hal 169.

Di wilayah perkotaan, sengketa pertanahan juga seringkali terjadi, terutama dipicu oleh masalah peningkatan arus urbanisasi yang tidak terkendali, dimana kota dengan berbagai kegiatan pembangunan, terutama industri dan infrastruktur, menjadi daya tarik yang kuat dalam menyediakan lapangan kerja dibanding pedesaan. Hal ini menimbulkan masalah-masalah yang berkaitan dengan ketersediaan tanah sebagai lahan perumahan dan pemukiman dengan sangat terbatas di perkotaan.³¹

Menurut Mudjion, ada beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa tanah,³² yaitu sebagai berikut:

- a) Peraturan yang belum lengkap
- b) Ketidaksiesuaian peraturan
- c) Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia
- d) Data yang kurang akurat dan kurang lengkap
- e) Data tanah yang keliru
- f) Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah
- g) Transaksi tanah yang keliru
- h) Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih
- i) Kewenangan

3. Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui dua jalur jalur Litigasi dan Non Litigasi.

³¹ Ibid, Hal 170

³² Adhaper, 2015, Tipologi Sengketa Tanah dan Penyelesaiannya, Jurnal Hukum Acara Perdata, Vol.1.No. 2

a. Penyelesaian Sengketa Litigasi

Proses penyelesaian sengketa oleh para pihak yang bersengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi atau lembaga peradilan negara. Hal ini berarti sengketa tersebut akan diperiksa oleh hakim pengadilan dalam suatu rangkaian persidangan. Penyelenggaraan peradilan dilaksanakan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan militer, peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi. Pengadilan sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman mempunyai tugas pokok untuk menerima, memeriksa, dan mengadili serta menyelesaikan setiap sengketa yang diajukan kepadanya guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila. Demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia. Kelebihan penyelesaian sengketa secara litigasi adalah putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum yang pasti, bersifat final, menciptakan kepastian hukum dengan posisi para pihak menang atau kalah (win and lose position), dan dapat dipaksakan pelaksanaan putusannya apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan isi putusan pengadilan (eksekusi). Oleh Sudikno Mertokusumo.³³ Dikatakan bahwa putusan pengadilan mempunyai tiga macam kekuatan yang merupakan keistimewaan penyelesaian sengketa secara litigasi, yakni putusan pengadilan mempunyai kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian, dan kekuatan eksekutorial atau kekuatan untuk dilaksanakan.

³³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1993, Hal, 177-182

- 1) Kekuatan mengikat putusan hakim mempunyai kekuatan mengikat, artinya putusan hakim itu mengikat para pihak yang berperkara dan yang terlibat dalam perkara itu. Para pihak harus tunduk dan menghormati putusan hakim tersebut. Putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat diubah, sekalipun oleh pengadilan yang lebih tinggi kecuali dengan upaya hukum yang luar biasa (peninjauan kembali/request civil). Terikatnya para pihak pada putusan hakim itu, baik dalam arti positif maupun negatif. Mengikat dalam arti positif, yakni apa yang telah diputus oleh hakim harus dianggap benar (*res judicata pro veritate habetur*). Mengikat dalam arti negatif, yakni hakim tidak boleh memutus lagi perkara yang pernah diputus sebelumnya antara pihak yang sama serta mengenai pokok perkara yang sama (*nebis in idem*).
- 2) Kekuatan pembuktian Putusan hakim mempunyai kekuatan pembuktian, artinya dengan putusan hakim itu telah diperoleh kepastian tentang sesuatu yang terkandung dalam putusan itu. Dituangkannya putusan hakim dalam bentuk tertulis yang merupakan akta otentik tidak lain bertujuan untuk dapat digunakan sebagai alat bukti bagi para pihak yang mungkin diperlukan untuk mengajukan banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya, dan untuk pelaksanaan putusan.
- 3) Kekuatan eksekutorial Putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial, artinya bahwa suatu putusan dimaksudkan untuk menyelesaikan suatu persoalan atau perkara dan menetapkan hak atau hukumnya saja, melainkan juga realisasi pelaksanaannya (eksekusinya) secara paksa. Kekuatan mengikat saja dari suatu putusan hakim belum cukup dan tidak akan berarti apabila putusan itu tidak dapat direalisasikan atau dilaksanakan. Oleh karena putusan itu menetapkan dengan tegas hak dan hukumnya untuk kemudian direalisasikan, maka putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu

kekuatan untuk dilaksanakan apa yang ditetapkan dalam putusan hakim itu secara paksa oleh alat-alat negara.

b. Penyelesaian Sengketa Non-Litigasi

Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi (pengadilan) bukanlah merupakan satu-satunya cara penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh para pihak yang bersengketa. Selain litigasi, terdapat penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi), yaitu penyelesaian sengketa melalui negosiasi (musyawarah), mediasi, arbitrase, dan konsiliasi. Selain itu terdapat pula bentuk penyelesaian sengketa yang sangat akrab diaktualisasikan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari, yakni penyelesaian sengketa secara damai oleh kepala desa. Penyelesaian sengketa dengan cara ini pada dasarnya dapat diterima oleh para pihak yang bersengketa karena prosesnya didasarkan pada pengaturan sendiri dan masih kental diwarnai dengan adat kebiasaan setempat. Semua hal yang telah disepakati merupakan keputusan bersama para pihak yang bersengketa.

Metode penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya dapat diuraikan sebagai berikut penyelesaian sengketa melalui Negoisasi untuk menyelesaikan suatu sengketa, salah satu cara yang dapat ditempuh adalah para pihak yang bersengketa melakukan negosiasi, yaitu cara untuk mencari penyelesaian masalah melalui musyawarah untuk

mencapai kata sepakat secara langsung antara pihak-pihak yang bersengketa yang hasilnya dapat diterima oleh para pihak tersebut.³⁴

Dalam praktik negosiasi dilakukan karena dua alasan, yaitu:

- 1) Untuk mencari sesuatu yang baru yang tidak dapat dilakukannya sendiri, misalnya dalam transaksi jual beli, pihak penjual dan pembeli saling memerlukan untuk menentukan harga (di sini tidak terjadi sengketa).
- 2) Untuk memecahkan perselisihan atau sengketa yang timbul di antara para pihak.³⁵

Munir Fuady membedakan penyelesaian sengketa melalui Negosiasi atas dua jenis yaitu:

- 1) Negosiasi Kepentingan Negosiasi kepentingan (interest negotiation) merupakan negosiasi yang sebelum bernegosiasi sama sekali para pihak. tidak ada hak-hak apapun dari satu pihak kepada pihak lain. Mereka bernegosiasi karena masing-masing pihak ada kepentingan untuk melakukan negosiasi tersebut. misalnya, negosiasi terhadap harga, penyerahan, waktu pembayaran, terms dan kondisi kontrak jual beli antara calon pembeli dengan calon penjual dalam hal pembelian benda tertentu.

Apabila negosiasi kepentingan para pihak yang bernegosiasi tidak berhasil menemukan suatu kata sepakat, maka secara umum dapat dikatakan bahwa tidaksatu pihak pun dapat memaksakan kehendak untuk tetap melanjutkan negosiasi.

- 2) Negosiasi Hak Sebaliknya dalam negosiasi hak (right negotiation), sebelum para pihak bernegosiasi, di antara para

³⁴ Gatot Soemartono, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2006, Hal 1.

³⁵ Ibid, Hal 2

pihak telah terlebih dahulu mempunyai hubungan hukum tertentu, sehingga antara para pihak telah menimbulkan hak-hak tertentu yang dijamin pemenuhannya oleh hukum. Kemudian para pihak bernegosiasi bagaimana agar hak-hak tersebut dapat dipenuhi oleh pihak lawan. Jadi berbeda dengan negosiasi kepentingan di mana negosiasi tersebut baru dimaksudkan untuk menciptakan hubungan hukum tertentu, sedangkan dalam negosiasi hak hubungan hukum justru telah ada sebelum negosiasi dilakukan.³⁶

Apabila para pihak tidak dapat menyelesaikan sengketa melalui musyawarah mufakat, para pihak dapat menyelesaikan melalui badan peradilan, yaitu diajukan ke Pengadilan Negeri secara perdata. Gugatan perdata yang diajukan dapat berupa sengketa kepemilikan hak atas tanah atau penguasaan hak atas tanah oleh orang lain Melalui Pengadilan Tata Usaha Penyelesaian melalui tata usaha Negara terkait dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menimbulkan Sengketa Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat:

- 1) Konkrit, artinya bahwa obyek yang diputuskan dalam keputusan tersebut itu tidak bersifat abstrak, tetapi berwujud, tertentu, atau dapat ditentukan.
- 2) Individual, artinya bahwa Keputusan Tata Negara itu tidak ditunjukkan untuk umum, tetapi tertentu. Apabila yang di tuju

³⁶ Munir Fuady, *Arbitrase Nasional (Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, Hal 43.

lebih dari satu orang, maka tiap-tiap individu harus dicantumkan namanya dalam keputusan.

- 3) Final, artinya menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Sengketa Tata Usaha Negara diselesaikan dengan dua cara, yaitu:
- 4) Melalui Upaya Administrasi Merupakan prosedur yang dapat ditempuh seseorang atau badan hukum perdata apabila tidak puas terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara.
- 5) Melalui Gugatan Pihak-pihak yang berperkara di Pengadilan Tata Usaha Negara ada dua pihak, yaitu:
 - a) Penggugat yaitu seseorang atau badan hukum perdatayang dirugikan dengan dikeluarkannya keputusan tata usaha negara oleh badan atau pejabat tata usaha negara baik di pusat atau daerah.
 - b) Tergugat, yaitu badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan padanya.³⁷

4. Sistem Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Berdasarkan Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 ada lima jenis penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan yaitu:

- a. Konsultasi, Konsultasi adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan bantuan pihak ketiga yang disebut konsiliator Mediasi, Mediasi merupakan salah satu proses penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan murah, serta dapat memberikan akses yang lebih besar kepada para pihak penemu penyelesaian yang memuaskan dan memenuhi rasa keadilan.
- b. Arbitrase, Arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa dimana para pihak yang bersengketa menyerahkan pertikaian mereka kepada pihak

³⁷ Supratman, (2015) Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung, Jurnal Ilmu Hukum Acara Perdata, Vol.1.No.6

lain yang netral guna mendapatkan keputusan yang menyelesaikan sengketa.³⁸

- c. Negosiasi, Negosiasi adalah perundingan yang diadakan secara langsung antara para pihak dengan tujuan untuk mencari penyelesaian melalui dialog tanpa melibatkan pihak ketiga.³⁹⁴⁰
- d. Penilaian Ahli, Pendapat ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya. Dan mempunyai kewenangan untuk memberikan rekomendasi tentang cara penyelesaian sengketa yang bersangkutan.⁴¹

5. Asas-Asas Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Menurut Subekti, hukum agraria adalah keseluruhan ketentuan hukum, baik perdata, tata negara, ataupun hukum tata usaha negara yang mengatur hubungan antara orang (termasuk badan hukum) dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan tertentu.⁴²

Sebagai informasi, dasar hukum agraria diatur dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA. Dalam peraturan hukum agraria ini, setidaknya dikenal adanya tujuh asas Adapun tujuh asas-asas hukum agraria yang dimaksud adalah sebagai berikut.

- a. Asas Penguasaan oleh Negara

³⁸ Agnes Wynona, (2013), *Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup*, Jurnal Beraja Niti, Vol.2.No.8

³⁹ Huala Adolf, *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, ⁴⁰, Hal. 26

⁴¹ Takdir Rahmadi, *Hukum Lingkungan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, Hal 287

⁴² <https://www.hukumonline.com/berita/a/asas-hukum-agraria-lt646201e7068e8/?page=3> diakses pada tanggal 15 Juli 2024 pk1 14.00

Negara berhak atas kekayaan alam. Hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menerangkan bahwapenguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat. Asas hukum agrariapenguasaan oleh negara ini diperjelas dalam Pasal 1 UUPA yang intinya menerangkan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasatermasuk kekayaan alam di dalamnya merupakan kekayaan nasional dan memiliki hubungan abadi dengan bangsa Indonesia. Atas dasar kekayaan nasional, sebagaimana diamanatkan dalam UUD 1945, ketentuan Pasal 2 UUPA menerangkan bahwa negara mendapatkan hak menguasai yang mana memberikan wewenang pada negara untuk

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
- 2) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukumantara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;dan
- 3) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukumantara orang-orang dan perbuatan- perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

b. Asas Fungsi Sosial

Ketentuan Pasal 6 UUPA menerangkan bahwa setiap tanah mempunyai fungsi sosial. Oleh karena itu, seseorang tidak diperbolehkan untuk menggunakan atau tidak mempergunakan tanah miliknya semata-mata demi kepentingan pribadi (terlebih jika hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat), melainkan harus memperhatikan kepentingan orang lain di sekitarnya. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifatnya sehingga dapat bermanfaat baik bagi kesejahteraan pemilik, melainkan juga bermanfaat bagi masyarakat dan negara.

c. Asas Hukum Adat

Ketentuan Pasal 5 UUPA menerangkan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

d. Asas Nasionalis atau Asas Kebangsaan

Ketentuan Pasal 9 UUPA menerangkan bahwa hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan tiap warga negara mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah serta manfaat dari hasilnya.

e. Asas Pembatasan Tanah untuk kepentingan umum

Ketentuan Pasal 7 Jo. Pasal 17 UUPA menerangkan bahwa agar tidak merugikan kepentingan umum, pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan. Sehubungan dengan ini, diaturlah luas maksimum dan/atau minimum tanah yang dapat dimiliki satu keluarga atau badan hukum.

f. Asas Perencanaan Umum

Pasal 14 UUPA menerangkan bahwa pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu perencanaan umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kepentingan negara, keperluan peribadatan, keperluan hidup masyarakat, perkembangan produksi masyarakat, dan keperluan perkembangan industri.

g. Asas Pemeliharaan Tanah

Asas hukum agraria tentang pemeliharaan tanah diatur dalam Pasal 15 UUPA yang menerangkan bahwa memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah rusaknya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum,

atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah. Pada intinya, asas hukum agraria pemeliharaan tanah ini mengatur kewajiban pemeliharaan tanah dengan baik, menjagakesuburannya, dan tidak merusak tanah; yakni dipelihara menurut cara-cara yang lazim dikerjakan di daerah yang bersangkutan, sesuai dengan petunjuk atau arahan dari pihak yang berwenang.

6. Teori-Teori Sengketa Pertanahan

Teori penyelesaian sengketa merupakan teori yang mendalami menganalisis klasifikasi mengenai konflik yang terjadi dalam masyarakat.

Richard L. Abel mengartikan sengketa (dispute) adalah pernyataan publik mengenai tuntutan yang tidak selaras (inconsistentclaim) terhadap sesuatu yang bernilai.⁴³

Penyelesaian sengketa merupakan upaya untuk mengembalikan hubungan para pihak yang bersengketa dalam keadaan seperti semula. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui pengadilan, alternative dispute resolution (ADR), dan melalui lembaga adat. Penyelesaian sengketa yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, yaitu melalui pengadilan, sementara itu penyelesaian sengketa yang diatur UndangUndang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yaitu ADR. Ada lima carapenyelesaian sengketa melalui ADR, yang meliputi :

- a. Konsultasi.
- b. Negosiasi.

⁴³ Salim HS, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010 Hal.81

- c. Mediasi..
 - d. Konsiliasi
 - e. penilaian ahli yang menjadi ruang lingkup teori
- Jenis-jenis sengketa,
- 1) Faktor penyebab timbulnya sengketa.
 - 2) Strategi dalam penyelesaian sengketa.

B. Tinjauan Umum Mengenai Penetapan Ganti Rugi

1. **Pengertian Penetapan Ganti Rugi** Pengadaan tanah adalah serangkaian kegiatan menyediakan tanah dengan cara ganti rugi, ada juga yang berpendapat bahwa pengertian pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberi ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut. Prosedur yang harus ditempuh adalah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Adapun pengertian pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah. Berdasarkan pengertian ini, maka dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, diperlukan adanya suatu kegiatan yang intinya dilakukan melalui musyawarah dengan pemilik tanah untuk melepaskan hubungan hukum antara dengan tanah yang dikuasainya.⁴⁴ Selanjutnya pada tahun 2012 pemerintah memberlakukan UndangUndang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan

⁴⁴ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006, Hal.154.

Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, didalam undang-undang ini istilah pengadaan tanah merupakan Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Pengertian Pengadaan Tanah atau istilah "Menyediakan" kita mencapai keadaan "Ada", karena didalam upaya "Menyediakan" sudah terselih arti "Mengadakan" atau keadaan "Ada" itu, sedangkan dalam mengadakan tentunya kita menemukan atau tepatnya mencapai sesuatu yang "Tersedia", sebab sudah "Diadakan", kecuali tidak berbuat demikian, jadi kedua istilah tersebut namun tampak berbeda, mempunyai arti yang menuju kepada satu pengertian (monosematic) yang dapat dibatasi kepada suatu perbuatan untuk mengadakan agar tersedia tanah bagi kepentingan pemerintah.⁴⁵

Adapun pengadaan tanah menurut Maria S.W. Sumardjono menjelaskan Astentang pengertian pengadaan tanah yaitu pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum, yang pada pirnsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas

⁴⁵ Jhon Salindego, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika, 1987 Hal. 31-32.

tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan.⁴⁶

2. Asas-Asas Pengadaan Tanah

Berdasarkan definisi-definisi dan istilah-istilah mengenai pengadaan tanah untuk melaksanakan pengadaan tanah dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum untuk melaksanakan pengadaan tanah harus sesuai dengan asa-asa yang ada didalam Pasal 2 undang- undang ini yaitu asas:

- a. Kemanusiaan
- b. Keadilan
- c. Kemanfaatan
- d. Kepastian
- e. Keterbukaan
- f. Kesepakatan
- g. Keikutsertaan
- h. Kesejahteraan
- i. Keberlanjutan
- j. Keselarasan

Berdasarkan asas-asas didalam undang-undang tersebut maka dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah harus berdasarkan asas-asas tersebut agar kemnfaatannya dapat dirasakan oleh seluruh masyarakat yang terkena dampak dari pengadaan tanah yang dilaksanakan bagi kepentingan umum.

Pengadaan tanah harus dilakukan sesuai dengan asas-asas berikut:

⁴⁶ Imam Koeswahyono, Artikel, Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Umum, 2008, Hal 1.

- a. Asas Kemanusiaan, adalah Pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta menghormati terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- b. Asas Kesepakatan, yakni bahwa seluruh kegiatan Pengadaan tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah. Kegiatan fisik pembangunan baru dapat dilaksanakan bila telah terjadi kesepakatan antara para pihak dan ganti kerugian telah diserahkan.
- c. Asas Kemanfaatan, Pengadaan tanah diharapkan mendatangkan dampak positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terkena dampak dan masyarakat luas. Manfaat dari hasil kegiatan pembangunan itu harus dapat dirasakan oleh masyarakat sebagai keseluruhan.
- d. Asas Keadilan, kepada masyarakat yang terkena dampak diberikanganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonominya, minimal setara dengan keadaan semula, dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun nonfisik.
- e. Asas Kepastian, Pengadaan tanah dilakukan menurut tata cara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajiban masing-masing.
- f. Asas Keterbukaan, dalam proses Pengadaan tanah, masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti kerugian, jadwal pembangunan, rencana pemukiman kembali dan lokasi pengganti (bila ada), dan hak masyarakat untuk menyampaikan keberatannya.
- g. Asas Keikutsertaan/Partisipasi, peran serta seluruh pemangku kepentingan (stakeholder) dalam setiap tahap Pengadaan tanah (perencanaan, pelaksanaan, evaluasi) diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalkan penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.

- h. Asas Kesetaraan, asas ini dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang terkena dampak secara sejajar dalam proses pengadaan tanah. Minimalisasi dampak dan kelangsungan kesejahteraan sosial ekonomi. Dampak negative pengadaan tanah sedapat mungkin diminimalkan, disertai dengan upaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak sehingga kegiatan sosial ekonominya tidak mengalami kemunduran.
- i. Asas Kesejahteraan, adalah bahwa Pengadaan tanah untuk pembangunan dapat nilai tambahan bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.
- j. Asas Keberlanjutan, adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.⁴⁷

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 3 Tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, 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. Pihak yang membutuhkan tanah harus dapat memberikan kesejahteraan bagi pemilik tanah yang akan dibebaskannya. Terlebih pada saat ini, cenderung meningkat nilai ekonomisnya, karena luas tanahnya tetap sedangkan kebutuhan atas tanah baik untuk pembangunan kepentingan umum maupun swasta semakin bertambah.

Pada Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ditentukan bahwa Kepentingan Umum adalah kepentingan adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan

⁴⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta Penerbit Buku Kompas, 2008 Hal .282.

digunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat . Oloan Sitorus dan Dayat Limbong menyatakan bahwa, didalam konsep kepentingan umum, harus memenuhi 3 (tiga) hal yaitu unsur peruntukan unsur kemanfaatan, unsur siapakah yang dapat melaksanakan dan unsur sifat dari pembangunan untuk kepentingan umum tersebut.⁴⁸

3. Prosedur Pengadaan Tanah

a. Tahap Perencanaan Pengadaan Tanah

Berdasarkan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang diselenggarakan melalui tahapan-tahapan atau prosedur Yaitu:

- 1) Perencanaan
- 2) Persiapan
- 3) Pelaksanaan
- 4) Penyerahan Hasil

Perencanaan pengadaan tanah dilaksanakan oleh setiap Instansi yang memerlukan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum yang didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah serta mendahulukan atau memprioritaskan pembangunan yang terdapat dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan. Perencanaan pengadaan Tanah yang dimaksud harus disusun secara bersama-sama oleh Instansi yang memerlukan tanah tanah bersama dengan

⁴⁸ Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Litera, Yogyakarta, 2016, Hal. 3.

instansi teknis terkait atau dapat dibantu oleh lembaga profesional yang ditunjuk oleh Instansi yang memerlukan tanah dalam bentuk dokumen perencanaan yang dimana memuat hal sebagai berikut :

- 1) Maksud dan tujuan rencana pembangunan yaitu menguraikan apa maksud dan tujuan pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sehingga masyarakat atau pihak yang berhak paham digunakan untuk apa lahan yang mereka miliki serta manfaat dari pembangunan tersebut.
- 2) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah maksudnya adalah perencanaan pembangunan harus sesuai dengan Rencana Tata ruang Wilayah sehingga instansi yang memerlukan tanah untuk kepentingan umum dapat memprioritaskan untuk wilayah-wilayah yang masuk dalam Rencana Tata Ruang Wilayah di daerah yang akan dibangun.
- 3) Letak tanah meliputi wilayah administrasi seperti nama desa, kelurahan, kecamatan, provinsi.
- 4) Luas tanah yang dibutuhkan menguraikan berapa luas Tanah yang akan dibutuhkan oleh instansi dalam proses perencanaan pembangunan.
- 5) Gambaran umum status tanah yaitu meliputi uraian tentang data awal mengenai penguasaan dan pemilikan atas Tanah.
- 6) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk masing-masing tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- 7) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan.
- 8) Perkiraan nilai tanah yaitu berisi tentang perkiraan nilai ganti kerugian obyek Pengadaan Tanah yang meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda

yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.

- 9) Rencana penganggaran yaitu berisi tentang besaran dana, sumber dana, dan rincian alokasi dana untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi dan pengelolaan serta sosialisasi.

b. Tahap Persiapan Pengadaan Tanah

Dalam pengadaan tanah ada beberapa tahapan yang dilakukan agar pelaksanaan pengadaan tanah berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tahap pertama yang dilakukan antara lain adalah

- 1) Pemberitahuan Perencanaan Pembangunan Pemberitahuan perencanaan ini berdasarkan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Pasal

11 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pemberitahuan perencanaan pembangunan dilakukan oleh Tim persiapan yang kemudian disampaikan kepada masyarakat yang berada pada lokasi pembangunan tersebut dapat secara langsung maupun tidak langsung, secara langsung dilakukan dengan

- a) Sosialisasi

Sosialisasi atau tatap muka dalam persiapan pengadaan tanah dilaksanakan berdasarkan pasal 13 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sosialisasi disampaikan melalui undangan kepada masyarakat, pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa dalam jangk a

waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pertemuan dilaksanakan, hasil pelaksanaan sosialisasi dituangkan dalam bentuk notulen pertemuan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan atau pejabat yang ditunjuk.

b) Tatap Muka

Kegiatan tatap muka sama dengan kegiatan sosialisasi yaitu masyarakat diberikan undangan terlebih dahulu melalui lurah/kepala desa dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pertemuan dilaksanakan, hasil pelaksanaan sosialisasi dituangkan dalam bentuk notulen pertemuan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan atau Pejabat yang ditunjuk.

c) Surat Pemberitahuan

Surat pemberitahuan yang dimaksud berdasarkan Pasal 14 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, disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kerja sejak ditandatanganinya surat pemberitahuan. Bukti penyampaian pemberitahuan melalui surat dibuat dalam bentuk tanda terima dari perangkat kelurahan desa atau nama lain, pemberitahuan juga dapat dilakukan secara tidak langsung melalui media cetak maupun media elektronik, dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan nasional atau melalui laman (Website) paling sedikit (satu) kali penerbitan pada hari kerja.

C. Tinjauan Umum Mengenai Pembebasan Tanah

1. Pengertian Pembebasan Tanah

Pembebasan tanah merupakan tindakan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mencabut atas hak milik tanah secara paksa yang dimiliki pihak lain untuk penyelenggaraan keperluan dan kepentingan umum, serta memberikan ganti rugi yang layak kepada pihak yang mempunyai tanah. Bentuk ganti ruginya sendiri bisa berupa pemukiman kembali, tanah pengganti, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Aturan hukum pembebasan tanah sendiri termuat pada peraturan pemerintah (PP) Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, serta Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 19 tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.⁴⁹

Pembebasan Tanah berdasarkan kriteria kepentingan umum yang ada harus tetap memperhatikan aspek keadilan dalam pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Dalam penjelasan Pasal 2 huruf b Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa yang dimaksud dengan Keadilan yang dimaksud “*Memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik*”. Yang dimaksud dengan adil dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum adalah :

⁴⁹ <https://www.idntimes.com/business/economy/langgeng-irma-salugiasih-1/pembebasan-tanah-pengertian-syarat-dan-tahapan-br> diakses pada tanggal 16 Juli 2023.

- a. Memperbaiki kondisi sosial ekonomi pemilik tanah yang mendapat ganti rugi, dan paling tidak setara dengan keadaan sebelum pencabutan atau pembebasan hak mereka.
- b. Pihak yang membutuhkan tanah juga dapat memperoleh tanah sesuai rencana dan peruntukannya serta memperoleh perlindungan hukum.
- c. Keadilan yang dirumuskan oleh hukum dalam bentuk hak dan kewajiban harus mencerminkan keadilan yang diterima dan dirasakan oleh para pihak.



BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. PENETAPAN GANTI RUGI PEMBEBASAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALUR KERETA CEPAT DI KABUPATEN KARAWANG

1. Pengadaan atau pembebasan tanah dalam serangkaian kegiatan menyediakan tanah dengan cara ganti rugi di kabupaten karawang

Pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum memang seringkali mengalami hambatan dan tantangan. Mengenai prosedur sebenarnya pada masa sekarang tidak begitu banyak masalah, namun kesulitan yang prinsipal berada pada budaya yang tumbuh di masyarakat karawang, yaitu masih ada anggapan dari beberapa masyarakat bahwa hak atas tanah adalah hak yang mutlak, yang konsekuensinya pemilik tanah berhak menentukan besarnya ganti rugi. Untuk mengubah budaya masyarakat dalam melepaskan haknya atas tanah perlu dicari persamaan budaya antara masyarakat dengan pemerintah.

Selama tidak ditemukan persamaan budaya, permasalahan serius akan selalu timbul sebenarnya perbedaan budaya antara pemerintah dengan masyarakat terletak pada penetapan harga ganti rugi. Pihak masyarakat menghendaki harga yang setinggi-tingginya dari harga pasaran atau paling tidak sesuai dengan harga pasaran, bahkan ada masyarakat yang menghendaki harga ganti rugi itu didasarkan pada harga sekian tahun kedepan atau setelah tanahnya dibebaskan dan telah dijadikan sarana umum pengertian pengadaan tanah adalah setiap

kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberi ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut. Prosedur yang harus ditempuh adalah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adapun pengertian pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.

Di dalam perma No 02 Tahun 2021 ganti rugi pencapaian kesepakatan nilai ganti Rugi Pengadilan dapat diberikan untuk ganti rugi tersebut bahwa terhadap penetapan membuat surat pada pengadilan negeri saya menerima akan tetapi pengadilan tidak memberikan secara langsung harus adanya surat dari BPN, untuk melengkapi surat tersebut bahwa si pemilik perusahaan berdasarkan penetapan ganti rugi.⁵⁰

Berdasarkan pengertian ini maka dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diperlukan adanya suatu kegiatan yang intinya dilakukan melalui musyawarah dengan pemilik tanah untuk melepaskan hubungan hukum antara lain dengan tanah yang dikuasainya.⁵¹ Selanjutnya pada tahun 2012 pemerintah memberlakukan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi

⁵⁰ Wawancara Fenny selaku penetapan pertanahan muda, Kantor Pertanahan Karawang, Tanggal 22-Juli-2024. Pukul 10:00 WIB

⁵¹ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, Hal 154.

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, di dalam undang-undang ini istilah pengadaan tanah merupakan “Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pengertian pengadaan tanah dalam Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum adalah Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Selanjutnya pada Perpres Nomor 30 Tahun 2015 Perubahan Ketiga atas Perpres 71 Tahun 2012 dan Perpres 148 Tahun 2015 Perubahan Keempat atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 pengadaan tanah berbunyi “ Pengadaan tanah adalah Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak ”,

Pengertian menurut para ahli mengenai penyediaan dan pengadaan tanah menurut John Salindeho istilah ”penyediaan” tanah terdapat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 15/1975 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Tata-Cara Pembebasan Tanah. Dan istilah “Pengadaan” tanah terdapat dalam Permendagri No. 2/1985 tentang Tata-Cara Pengadaan Tanah untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan. Sesungguhnya dengan kedua istilah itu dimaksudkan untuk menyediakan atau mengadakan tanah untuk kepentingan atau keperluan pemerintah, dalam rangka pembangunan proyek atau pembangunan sesuatu sesuai program pemerintah yang ditetapkan.

Pengertian Pengadaan Tanah atau istilah "menyediakan" kita mencapai keadaan "ada" karena didalam upaya "menyediakan" sudah terselip arti "mengadakan" atau keadaan "ada" itu sedangkan dalam mengadakan tentunya kita menemukan atau tepatnya mencapai sesuatu yang "tersedia" sebab sudah "diadakan" kecuali tidak berbuat demikian, jadi kedua istilah tersebut namun tampak berbeda mempunyai arti yang menuju kepada satu pengertian yang dapat dibatasi kepada suatu perbuatan untuk mengadakan agar tersedia tanah bagi kepentingan pemerintah.⁵²

Pengadaan tanah menurut Imam Koeswahyono sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada si empunya baik perorangan atau badan hukum tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu.⁵³

Berdasarkan rumusan serta definisi-definisi maupun istilah-istilah mengenai pengadaan tanah lahir karena keterbatasan persediaan tanah untuk pembangunan, sehingga untuk memperolehnya perlu dilakukan dengan memberikan ganti-kerugian kepada yang berhak atas tanah itu. Singkatnya, istilah pengadaan tanah dikenal dalam perolehan tanah yang

⁵² Jhon Salindego, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987
Hal 31

⁵³ Imam Koeswahyono, *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, 2008, Hal 1

sudah diakui seseorang atau badan hukum dengan suatu hak.⁵⁴

Pada pelaksanaannya pengadaan tanah harus sesuai dengan substansi-substansi hukum itu sendiri, yang dimaksud dengan substansi hukum dalam ulasan ini adalah peraturan-peraturan tentang pengadaantanah untuk kepentingan umum yang mengatur bagaimana lembaga-lembaga harus berbuat atau bertindak. Bentuknya adalah peraturan, doktrin-doktrin, undang-undang yang mempunyai kekuatan hukum normatif sampai pada tingkat aktualisasi yang diperintahkan, ataupun status formal mereka.⁵⁵

2. Asas-Asas Pengadaan Tanah Di Kabupaten Karawang

Berdasarkan definisi-definisi dan istilah-istilah mengenai pengadaan tanah untuk melaksanakan pengadaan tanah dengan berlakunya Undang- Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum untuk melaksanakan pengadan tanah harus sesuai dengan asa-asa yang ada didalam Pasal 2 undang- undang ini, yaitu asas :

- a. Kemanusiaan
- b. Keadilan
- c. Kemanfaatan
- d. Kepastian
- e. Keterbukaan
- f. Kesepakatan

⁵⁴ Oloan Sitrus, *Pelepasan Atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, Dasamedia Utama, Jakarta, 1995, Hal 7

⁵⁵ Aminuddin Salle, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Kreasi Total Media, Yogyakarta, 2007, Hal, 99.

- g. Keikutsertaan
- h. Kesejahteraan
- i. Keberlanjutan

Berdasarkan asas-asas didalam undang-undang tersebut maka dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah harus berdasarkan asas-asas tersebut agar kemanfaatannya dapat dirasakan oleh seluruh masyarakat yang terkena dampak dari pengadaan tanah yang dilaksanakan bagi kepentingan umum. Akan tetapi menurut Boedi Harsono, Konsepsi hukum tanah nasional itu kemudian lebih dikonkretkan dalam asas-asas hukum pengadaan tana paling tidak ada enam asas-asas hukum yang harus diperhatikan dalam pengadaan tanah yaitu :

- a. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya.
- b. Semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa.
- c. Cara memperoleh tanah yang dihaki seseorang harus melalui kesepakatan antara para pihak yang bersangkutan, menurut ketentuan yang berlaku. Tegasnya, dalam keadaan biasa, pihak yang mempunyai tanah tidak boleh dipaksa untuk menyerahkan tanahnya.
- d. Dalam keadaan memaksa, jika jalan musyawarah tidak dapat menghasilkan kata sepakat, untuk kepentingan umum, penguasa (dalam hal ini Presiden Republik Indonesia) diberi kewenangan oleh hukum untuk mengambil tanah yang diperlukan secara paksa, tanpa persetujuan yang empunya tanah, melalui pencabutan hak.
- e. Baik dalam acara perolehan tanah atas dasar kata sepakat, maupun dalam acara pencabutan hak, kepada pihak yang telah menyerahkan tanahnya wajib diberikan imbalan yang layak, berupa uang, fasilitas dan atau tanah lain sebagai

gantinya, sedemikian rupa hingga keadaan sosial dan keadaan ekonominya tidak menjadi mundur.

- f. Rakyat yang diminta menyerahkan tanahnya untuk proyek-proyek pembangunan berhak untuk memperoleh pengayoman dari Pejabat Pamong Praja dan Pamong Desa.⁵⁶

Kegiatan pengadaan tanah tersangkut kepentingan dua pihak menurut pendapat Maria Sumardjono, kedua pihak yang dimaksud yakni instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Karena tanah sebagai kebutuhan dasar manusia merupakan perwujudan hak ekonomi, sosial dan budaya maka pengadaan tanah harus dilakukan melalui suatu proses yang menjamin tidak adanya “pemaksaan kehendak” satu pihak terhadap pihak lain. Mengingat bahwa masyarakat harus merelakan tanahnya untuk suatu kegiatan pembangunan, maka harus dijamin bahwa kesejahteraan sosial ekonominya tidak akan menjadi lebih buruk dari keadaan semula, paling tidak harus setara dengan keadaan sebelum tanahnya digunakan oleh pihak lain, oleh karena itu Pengadaan tanah harus dilakukan sesuai dengan asas-asas berikut:

- a. Asas Kemanusiaan, adalah Pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta menghormati terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- b. Asas Kesepakatan, yakni bahwa seluruh kegiatan Pengadaan tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan

⁵⁶ Oloan Sitrus, *Pelepasan Atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, Dasamedia Utama, Jakarta, 1995, Hal, 8.

antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah. Kegiatan fisik pembangunan baru dapat dilaksanakan bila telah terjadi kesepakatan antara para pihak dan ganti kerugian telah diserahkan.

- c. Asas Kemanfaatan, Pengadaan tanah diharapkan mendatangkan dampak positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terkena dampak dan masyarakat luas. Manfaat dari hasil kegiatan pembangunan itu harus dapat dirasakan oleh masyarakat sebagai keseluruhan.
- d. Asas Keadilan, kepada masyarakat yang terkena dampak diberikan ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonominya, minimal setara dengan keadaan semula, dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun nonfisik.
- e. Asas Kepastian, Pengadaan tanah dilakukan menurut tata cara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajiban masing-masing.
- f. Asas Keterbukaan, dalam proses Pengadaan tanah, masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti kerugian, jadwal pembangunan, rencana pemukiman kembali dan lokasi pengganti bila ada dan hak masyarakat untuk menyampaikan keberatannya.
- g. Asas Keikutsertaan/Partisipasi, peran serta seluruh pemangku kepentingan (stakeholder) dalam setiap tahap Pengadaan tanah (perencanaan, pelaksanaan, evaluasi) diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalkan penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.

- h. Asas Kesetaraan, asas ini dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang terkena dampak secara sejajar dalam proses pengadaan tanah. Minimalisasi dampak dan kelangsungan kesejahteraan sosial ekonomi. Dampak negative pengadaan tanah sedapat mungkin diminimalkan, disertai dengan upaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak sehingga kegiatan sosial ekonominya tidak mengalami kemunduran.
- i. Asas Kesejahteraan, adalah bahwa Pengadaan tanah untuk pembangunan dapat nilai tambahan bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.
- j. Asas Keberlanjutan, adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.⁵⁷

3. Prosedur Pengadaan Tanah Dikabupaten Karawang

a. Pengadaan Tanah

Berdasarkan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang diselenggarakan melalui tahapan-tahapan atau prosedur

yaitu:

- 1) Perencanaan
- 2) Persiapan

⁵⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2018, Hal, 282

- 3) Pelaksanaan
- 4) Penyerahan hasil

Perencanaan pengadaan tanah dilaksanakan oleh setiap Instansi yang memerlukan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum yang didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah serta mendahulukan atau memprioritaskan pembangunan yang terdapat dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah , Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan. Perencanaan pengadaan Tanah yang dimaksud harus disusun secara bersama-sama oleh Instansi yang memerlukan tanah bersama dengan instansi teknis terkait atau dapat dibantu oleh lembaga profesional yang ditunjuk oleh Instansi yang memerlukan tanah dalam bentuk dokumen perencanaan yang dimana memuat hal sebagai berikut :

- 1) Maksud dan tujuan rencana pembangunan yaitu menguraikan apa maksud dan tujuan pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sehingga masyarakat atau pihak yang berhak paham digunakan untuk apa lahan yang mereka miliki serta manfaat dari pembangunan tersebut.
- 2) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah RT RW dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah maksudnya adalah perencanaan pembangunan harus sesuai dengan Rencana Tata ruang Wilayah sehingga instansi yang memerlukan tanah untuk kepentingan umum dapat memprioritaskan untuk wilayah-wilayah yang masuk dalam Rencana Tata Ruang Wilayah di daerah yang akan dibangun.
- 3) Letak tanah meliputi wilayah administrasi seperti nama desa, kelurahan, kecamatan, provinsi.

- 4) Luas tanah yang dibutuhkan menguraikan berapa luas Tanah yang akan dibutuhkan oleh instansi dalam proses perencanaan pembangunan.
- 5) Gambaran umum status tanah yaitu meliputi uraian tentang data awal mengenai penguasaan dan pemilikan atas Tanah.

b. Tahap Persiapan Pengadaan Tanah Di Kabupaten Karawang

Dalam pengadaan tanah ada beberapa tahapan yang dilakukan agar pelaksanaan pengadaan tanah berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku tahap pertama yang dilakukan antara lain adalah :

1) Pemberitahuan Perencanaan Pembangunan

Pemberitahuan perencanaan ini berdasarkan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 11 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pemberitahuan perencanaan pembangunan dilakukan oleh Tim persiapan yang kemudian disampaikan kepada masyarakat yang berada pada lokasi pembangunan tersebut dapat secara langsung maupun tidak langsung, secara langsung dilakukan dengan,

2) Sosialisasi

Sosialisasi atau tatap muka dalam persiapan pengadaan tanah dilaksanakan berdasarkan pasal 13 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sosialisasi disampaikan melalui undangan kepada masyarakat, pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pertemuan dilaksanakan, hasil pelaksanaan sosialisasi dituangkan dalam bentuk notulen pertemuan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan atau pejabat yang ditunjuk.

3) Tatap Muka

Kegiatan tatap muka sama dengan kegiatan sosialisasi yaitu masyarakat diberikan undangan terlebih dahulu melalui lurah atau kepala desa dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pertemuan dilaksanakan, hasil pelaksanaan sosialisasi dituangkan dalam bentuk notulen pertemuan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan atau Pejabat yang ditunjuk.

4) Surat Pemberitahuan

Surat pemberitahuan yang dimaksud berdasarkan Pasal 14 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, disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/ kepala desa dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kerja sejak ditandatanganinya surat pemberitahuan. Bukti penyampaian pemberitahuan melalui surat dibuat dalam bentuk tanda terima dari perangkat kelurahan atau desa atau nama lain, pemberitahuan juga dapat dilakukan secara tidak langsung melalui media cetak maupun media elektronik, dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan nasional atau melalui laman (*website*) paling sedikit 1(satu) kali penerbitan pada hari kerja.

Penguasa tanah sebagai mana yang dimaksud menguasai tanah negara dapat dibuktikan dengan:

- a) Sertipikat hak atas tanah yang telah berakhir.
- b) Surat sewa menyewa tanah.
- c) Surat keputusan penerima obyek tanah landreform.
- d) Surat ijin garapan atau membuka tanah.

- e) Surat penunjukan atau pembelian kavling tanah pengganti. Pemegang dasar penguasa atas tanah , bagi pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasa yang bersangkutan.
- f) Pemilik bangunan , tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah Perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang memiliki bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan atas bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pemilik tanah yang dimaksud dapat dibuktikan dengan

- a) Ijin mendirikan bangunan dan bukti fisik bangunan
- b) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik; atau
- c) Bukti tagihan atau pembayaran listrik, telepon, atau perusahaan air minum, dalam satu bulan.

Pembuktian pemilikan atau penguasaan dapat dilakukan dengan bukti lain berupa pernyataan tertulis dari yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari paling sedikit dua orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik atau menguasai sebidang tanah tersebut.

c. Tahap Pelaksanaan Pegadaian Tanah Di Kabupaten Karawang

Pada tahap ini pelaksanaan pengadaian tanah meliputi kegiatan Inventarisasi dan Identifikasi, penilaian ganti kerugian, musyawarah penetapan ganti kerugian, serta pemberian ganti kerugian

1) Inventarisasi dan Identifikasi

Rencana pembangunan yang diterima oleh masyarakat, maka dilakukan identifikasi dan inventarisasi tanah yang meliputi kegiatan penunjukan batas, pengukuran bidang dan tata bangunan, dan lain-lain.⁵⁸

2) Penilaian ganti kerugian

Kriteria penentu nilai tanah beserta faktor yang mempengaruhi harga tanah di samping nilai taksiran bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, namun demikian, kiranya patut dipertimbangkan tentang adanya faktor nonfisik (immaterial) yang dapat dipertimbangkan dalam penentuan nilai ganti kerugian, terlebih apabila proses pengadaian tanah itu memakan waktu yang cukup lama sebab dari itu berdasarkan Pasal 63 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menentukan bahwa;

- a) Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaian Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik.
- b) Jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaian Tanah

Maka dari itu berdasarkan pasal tersebut, penetapan besarnya nilai ganti kerugian obyek pengadaian tanah,

⁵⁸ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Buku Kompas, Jakarta, 2008, Hal, 290.

bangunan dan tanaman dilakukan oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah yang didasari hasil penilai publik yang disebut appraisal yang telah ditetapkan dan diadakan oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah.

Berdasarkan Pasal 65 ayat

(1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi;

- a) Tanah.
- b) Ruang atas tanah dan bawah tanah.
- c) Bangunan.
- d) Tanaman.
- e) Benda yang berkaitan dengan tanah.
- f) kerugian lain yang dapat dinilai.

3) Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Musyawarah dilakukan bersama dengan Instansi yang memerlukan tanah, didalam musyawarah. Musyawarah yang dilakukan dipimpin oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk. Musyawarah harus dilandasi dengan asas kesejajaran antara pihak-pihak yang bermusyawarah dan dilaksanakan tanpa tekanan berupa apa pun, baik verbal maupun nonverbal berupa suasana ataupun tindakan penekanan dalam berbagai gradasinya, baik yang terjadi dalam pertemuan maupun di luar pertemuan.⁵⁹

4) Pemberian Ganti Kerugian

Berdasarkan Pasal 36 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012

⁵⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Buku Kompas, Jakarta, 2009, Hal, 260.

Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ganti kerugian yang dapat diberikan dari Tim Penilai dalam bentuk

- a) Uang
- b) Tanah Pengganti

5) Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian ganti kerugian berdasarkan Pasal 76 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menentukan bahwa

- a) Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) huruf a, diberikan dalam bentuk mata uang rupiah. (2) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk,
- b) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan bersamaan dengan pelepasan hakoleh Pihak yang Berhak. (4) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lama dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.
- c) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lama dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

4. Tinjauan Hak Milik Atas Tanah

a. Pengertian hak milik atas tanah

Ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Kemudian pada ayat (2) disebutkan “Hak milik dapat beralih dan

dialihkan kepada pihak lain.” Pada paragraf sebelumnya tertulis bahwa hak milik adalah hak turun-temurun yang maksudnya adalah hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahliwarisnya.

Selanjutnya disebutkan bahwa hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh, maksud dari kata-kata tersebut tersebut menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah, hak milik adalah hak yang paling kuat dan paling penuh dan bukan berarti hak tersebut bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Hak milik sebagai hak yang terkuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya berarti hak milik tidak mudah dihapus dan lebih mudah dipertahankan terdapat gangguan dari pihak lain.⁶⁰

Hak Milik adalah hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut dapat berupa hak guna bangunan, hak pakai, dengan pengecualian hak guna usaha yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan *eigendom*, atas tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan kewenangan yang paling luas pada pemiliknya, dengan

⁶⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, Hal 60.

ketentuan harus memperhatikan ketentuan Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

b. Subjek Hak Milik

Hak Milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing selain itu Hak Milik atas Tanah juga dapat diberikan kepada badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No.38 Tahun

1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tersebut menyebutkan badan badan hukum tersebut antara lain:

- 1) Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara).
- 2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas UU No. 79 Tahun 1958.
- 3) Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian, Agraria, setelah mendengar Menteri Agama.
- 4) Badan-badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

c. Terjadinya Hak Milik

Terjadinya hak milik atas tanah dapat dengan berbagai macam peristiwa. Terjadinya hak milik atas tanah diatur di dalam Pasal 22 UUPA yang isinya sebagai berikut:

- 1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan pemerintah.

- 2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1)
Pasal ini hak

Hak milik terjadi karena:

- 1) Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Ketentuan Undang-Undang.

d. Pemberian Hak Milik Atas Negara

Hak milik tersebut diberikan atas permohonan yang bersangkutan permohonan untuk mendapatkan hak milik itu diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang dengan perantara Bupati Walikota kepala Daerah ke kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Karawang yang bersangkutan oleh instansi yang berwenang hak milik yang dimohon itu diberikan dengan menerbitkan suatu surat keputusan pemberian hak milik.

5. Tinjauan Tentang Kepentingan Umum

a. Pengertian Kepentingan Umum

Kepentingan umum yang dijadikan dasar alasan melakukan

pembebasan tanah selama ini masih banyak terdapat penafsiran yang berbeda sehingga tidak jarang menjadi sumber konflik. Pada saat penetapan lokasi pembangunan sampai pada proses pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merumuskan pengertian kepentingan umum yaitu: “kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus

diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.⁶¹

Pengertian kepentingan umum ini lebih luas jika dibandingkan dengan pengertian kepentingan umum yang dirumuskan sebelumnya, dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 tahun 2005 jo Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 tahun 2006 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, dalam aturan ini mendefinisikan kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat bentuk pelaksanaan mekanisme ganti rugi yang sah secara yuridis dalam prose pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum mencakup hal-hal berikut ini :

- 1) Inventarisasi dan identifikasi, penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah
- 2) Penilaian ganti kerugian
- 3) Musyawarah penetapan ganti kerugian
- 4) Pemberian ganti kerugian
- 5) Pelepasan tanah instansi Pada Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana yang telah diubah dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, acuan yang digunakan oleh Tim Penilai Harga Tanah adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan seta variable-variable yang dapat dijadikan

⁶¹ Ketentuan Umum Pasal 1 Ayat 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

pertimbangan, nilai jual bangunan dan nilai jual tanaman. Sementara itu, baik Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015, maupun Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012, ternyata kurang jelas diatur mengenai dasar acuan dalam menentukan nilai atau besaran harga tanah. Dalam Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 misalnya, petunjuk yang mendekati mengenai dasar acuan dalam menentukan besaran ganti rugi ada pada pasal 56 ayat 4 dan pasal 57 ayat 3 yang pada intinya menyatakan bahwa peta bidang tanah dan daftar nominative menjadi acuan dalam proses penentuan ganti rugi.

Pada pasal 65 ayat 1 menyebutkan tugas dari Tim Penilai ialah melakukan penilaian besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah, yang meliputi: tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan kerugian lain yang dapat dinilai. Dalam melakukan tugasnya tersebut, peta bidang tanah dan daftar nominatif menjadi bagian dari bahan pertimbangan Tim Penilai dalam menentukan besarnya ganti kerugian. Hasil penilaian tersebut kemudian diserahkan kepada Kepala Panitia Pengadaan Tanah. Selanjutnya, bila terdapat keberatan dari pihak yang berhak mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat melakukan beberapa langkah hukum seperti mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri (Pasal 73 ayat 1 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012) maupun mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung (Pasal 73 ayat 3 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012). Bentuk ganti kerugian serta dasar acuan yang digunakan dalam menentukan besaran maupun bentuk ganti kerugian yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 03 Tahun 2007 maupun Peraturan Kepala Badan

Pernahan Nasional Nomor 05 Tahun 2012, yang dijadikan dasar atau acuan dalam menilai besaran ganti kerugian harga tanah hanya pada NJOP, nilai bangunan, nilai jual tanaman, bukan pada nilai jual berdasarkan harga pasar yang selama ini diinginkan oleh masyarakat yang terkena pengadaan tanah. Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh pemerintah dilakukan bidang perbidang tanah meliputi ;

- a) Tanah
- b) Ruang atas tanah dan bawah tanah
- c) Bangunan
- d) Tanaman
- e) Benda yang berkaitan dengan tanah
- f) Kerugian lain yang dapat dinilai yang dimaksud dengan kerugian lain yang dapat dinilai adalah kerugian non fisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa

Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh Penilai, merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum. Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian

Penilai, disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan Wawancara Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang. Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil wawancara menjadi dasar musyawarah penetap kerugian. Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanah yang

dimaksud dengan tidak lagi dapat difungsikan adalah bidang tanah yang tidak lagi dapat dipergunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula. Sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang menguasai dan memiliki tanah dapat memintaganti kerugian atas seluruh tanahnya. Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk ;

- 1) Uang
- 2) Tanah pengganti
- 3) Permukiman kembali
- 4) Kepemilikan saham
- 5) Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak yang dimaksud dengan permukiman kembali adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada pihak yang berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses pengadaan tanah.¹¹ Sementara itu yang dimaksud dengan bentuk ganti kerugian melalui kepemilikan saham adalah penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum terkait dan pengelolaannya yang didasari kesepakatan antar pihak. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak misalnya gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk ganti kerugian

B. PENYELESAIAN SENGKETA PENETAPAN GANTI RUGI PEMBEBASAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALUR KERETA CEPAT DI KABUPATEN KARAWANG

Dalam suatu kebijakan yang ditetapkan oleh Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah atau suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak dalam menimbulkan sengketa. Para pihak yang bersengketa antara perseorangan dengan sekelompok perusahaan dalam Pemerintah Daerah masyarakat hukum tertentu. Pengertian sengketa disebutkan dalam Kamus

Besar Bahasa Indonesia, yaitu sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, pertikaian, perselisihan pendapat dan perkara di pengadilan.⁶² Rachmadi Usman menyatakan bahwa baik kata konflik atau sengketa keduanya mengandung pengertian tentang adanya perbedaan kepentingan di antara kedua belah pihak atau lebih. Suatu konflik tidak akan berkembang menjadi sengketa, apabila pihak yang merasa dirugikan hanya memendam perasaan yang tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung kepada pihak-pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian atau pihak lain. Dengan demikian, sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, atau sebuah konflik akan berubah menjadi sengketa apabila tidak dapat diselesaikan.⁶³

Dalam sengketa pihak yang dirugikan oleh pihak lain sudah melakukan upaya untuk menyelesaikan masalahnya dengan jalan musyawarah, gugatan ke pengadilan, atau diselesaikan di luar pengadilan. Berdasarkan sifat sengketa, sengketa dibedakan menjadi (dua) macam, yaitu:

1. Sengketa tata usaha negara. Sengketa timbul disebabkan oleh diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara oleh badan atau pejabat tata usaha negara. Sengketa tata usaha negara diselesaikan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.
2. Sengketa perdata. Sengketa timbul disebabkan oleh wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum. Sengketa perdata diselesaikan melalui gugatan ke Pengadilan Negeri atau diselesaikan diluar pengadilan

⁶² Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2007, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta, Balai Kota 2007, Hal, 1037

⁶³ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung , Citra Aditya Bakti, Hal.1

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak selalu berjalan seperti yang diharapkan oleh instansi yang memerlukan tanah, yaitu pihak yang berhak tidak menyerahkan atau melepaskan tanahnya untuk kepentingan instansi yang memerlukan tanah. Oleh karena pihak yang berhak tidak bersedia menyerahkan atau melepaskan tanahnya, maka dapat menimbulkan sengketa dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Berdasarkan sifatnya, sengketa dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum ada dua macam yaitu:

- a. Sengketa yang bersifat tata usaha negara. Terdapat empat tahapan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu: Perencanaan, Persiapan, Pelaksanaan, dan Penyerahan hasil. Pada tahapan persiapan dilaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan dengan maksud untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Konsultasi publik dilaksanakan dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan untuk kepentingan umum atau di tempat yang disepakati. Pelibatan pihak yang berhak dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh pihak yang berhak atas lokasi rencana pembangunan. Kesepakatan dalam konsultasi publik antara instansi yang memerlukan tanah bersama Pemerintah Propinsi dan pihak yang berhak dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Atas dasar kesepakatan tersebut, instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Gubernur. Gubernur menetapkan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Apabila dalam konsultasi publik masih terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan dimaksud kepada Gubernur setempat. Sengketa yang

timbul dalam penetapan lokasi rencana pembangunan oleh instansi yang memerlukan adalah pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan terhadap penetapan lokasi rencana pembangunan untuk kepentingan yang ditetapkan oleh Gubernur. Objek sengketa adalah surat keputusan yang diterbitkan oleh Gubernur mengenai penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.

- b. Sengketa yang bersifat keperdataan. Besarnya ganti kerugian atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dinilai oleh Penilai Pertanahan menyampaikan hasil penilaiannya kepada Lembaga Pertanahan (BPN) Badan Pertanahan Negara Hasil Penilai Pertanahan menjadi dasar bagi untuk menetapkan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dalam menetapkan bentuk atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Lembaga Pertanahan bermusyawarah dengan pihak yang berhak. Hasil kesepakatan dalam musyawarah antara

Lembaga Pertanahan dan pihak yang berhak menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. Dalam musyawarah antara Lembaga Pertanahan dan pihak yang berhak dapat terjadi tidak mencapai kesepakatan mengenai bentuk besarnya ganti kerugian. Dengan tidak mencapainya kesepakatan ini, maka dapat timbul sengketa antara Lembaga Pertanahan dan pihak yang berhak. Objek sengketa adalah tidak mencapainya kesepakatan dalam musyawarah mengenai besarnya ganti kerugian antara lembaga Pertanahan dan pihak yang berhak yang menimbulkan kerugian bagi pihak yang berhak.

Adapun Cara penyelesaian sengketa dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012

- 1) Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Pada tahapan persiapan terdapat kegiatan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dalam bentuk surat keputusan yang diterbitkan oleh gubernur. Pada kegiatan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dapat ditolak oleh pihak yang berhak dalam bentuk keberatan.⁶⁴
- 2) Mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri. Pada tahapan pelaksanaan kegiatan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum diadakan kegiatan musyawarah penetapan ganti kerugian. Dan BPN mengetahui adanya bidang tanah tersebut dengan itu di dalam hal pengadaan tanah bahwa sipemilik melalui BPN menawarkan kepemilik dengan perjanjian harga NJOP Bilamana dalam hal

penawaran tersebut pemilik perusahaan tersebut tidak menerima harga yang sesuai makanya terjadi sengketa penetapan ganti rugi. Ganti rugi pembebasan tanah kepada tanah maupun bangunan ada penawaran dan dalam penawaran ini tidak sesuai terhadap pemilik perusahaan yang sudah dicantumkan tidak dapat diselesaikan saat ini juga.⁶⁵

Terkait dengan hal tersebut maka PT Karawang Cipta Persada (dahulu PT Canggih Bersaudara Muliajaya) mengajukan gugatan atas penetapan ganti rugi sehubungan dengan pembebasan tanah untuk pembangunan kereta cepat Jakarta Bandung kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang, PT Kereta Cepat Indonesia China, PT Pilar Sinergi BUMN Indonesia, Menteri Perhubungan

⁶⁴ Pasal 23 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 1) Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (6) dan Pasal 22 ayat (1) masih terdapat keberatan, Pihak yang Berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi.

⁶⁵ Wawancara Desma selaku Panitra muda perdata, Pengadilan Negeri Karawang, Tanggal 15-Juli 2024, Pukul 13:00 WIB

Republik Indonesia, Gubernur Provinsi Jawa Barat dan Kantor Jasa Penilai Publik Mutt Aqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun Dan Rekan (KJPP MBPRU), sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 37/Pdt.G/2018/PNKwg, tertanggal 26 Juni 2018. Salah satu alasan pengajuan gugatan adalah keberatan atas penilaian terhadap harga tanah yang dibebaskan untuk pembangunan kereta cepat Jakarta bandung dimana Kaveling yang dibeli oleh Perusahaan Konsorsium pada tahun 2014 sebelum adanya proyek kereta cepat adalah sebesar Rp.1.744.009,- per M2 tetapi oleh oleh Kantor Jasa Penilai Publik Mutt Aqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun Dan Rekan dinilai sebesar Rp.960.000,- per m2” Sehingga PT Karawang Cipta Persada mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Karawang untuk mendapatkan haknya

atas nilai ganti kerugian secara layak dan adil diluar dari apa yang ditetapkan berdasarkan Laporan Penilaian. Dalam setiap kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka nilai ganti kerugian yang diberikan haruslah dilandasi oleh Asas Kelayakan dan Asas Keadilan serta ketentuan perundang- undangan yang berlaku, sebagaimana termaktub dalam pasal 1 ayat 2 dan 3 Undang-undang No 2 tahun2012, yaitu sebagai berikut ;

- a) Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak
- b) Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.
- c) Permohonan keberatan oleh PT Karawang Cipta Persada khususnya proses penilai yang dilakukan oleh Pihak Pemerintah dalam hal ini Kantor Jasa Penilai Publik Mutt Aqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun Dan Rekan, yang menurut PT Karawang Cipta Persada tidak bersesuaian dengan ketentuan menurut hukum dan perundang-undangan, maupun Standar Penilaian Indonesia (SPI) sehingga konsekuensi hukumnya adalah proses musyawarah ganti kerugian sebagaimana dimaksud oleh PT Karawang Cipta Persada menjadi batal demi hukum sehingga tahapan pengadaan tanah untuk proyek pembangunan trase dan stasiun kereta cepat Jakarta-Bandung harus diulang kembali berdasarkan mekanisme dan aturan hukum dan perundang-undangan.

d) Gugatan oleh PT karawang Cipta Persada ditolak oleh

Pengadilan Negeri Karawang.

Pertimbangannya bahwa mengenai musyawarah pada tanggal 11 April 2018 antara PT KarawangCipta Persada dengan Pihak Pemerintah beserta dengan Perusahaan Konsorsium lainnya hanya membahas mengenai bentuk ganti kerugian tanpa adanya ketetapan mengenai besaran dan/atau nilai ganti kerugian, adalah sesuai dengan pasal 68 Peraturan

Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yaitu Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian yang dilakukan oleh Penilai dan dalam dalam musyawarah tersebut, pelaksana pengadaan tanah menyampaikan besarnya ganti kerugian hasil penilaian Ganti Kerugian, selanjutnya sebagaimana pasal 72 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan dituangkan dalam berita acara kesepakatan yang memuat :

- a) Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang setuju beserta bentuk Ganti Kerugian yang disepakati.
- b) Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang tidak setuju.
- c) Pihak yang Berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa.

Berdasarkan uraian di atas, maka ganti kerugian yang diberikan terhadap bidang tanah yang dikuasai oleh PT Karawang Cipta Persada yang terkena jalur rel kereta Proyek Pembangunan Trase dan Stasiun Kereta Cepat Jakarta-Bandung adalah telah memenuhi kelayakan dan keadilan sebagaimana Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang tetap harus memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat sesuai pasal 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, serta memperhatikan kemampuan keuangan Negara karena sebagaimana diatur dalam pasal 52

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), sedangkan dalam hal instansi yang memerlukan tanah Badan Hukum Milik Negara Badan Usaha Milik Negara yang mendapatkan penugasan khusus, pendanaannya bersumber dari internal perusahaan atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dimana dalam perkara ini PT Pilar Sinergi BUMN Indonesia, adalah Perseroan Terbatas yang merupakan konsorsium empat BUMN yang mendapat penugasan khusus dari Presiden sebagaimana ternyata dalam Peraturan Presiden Nomor 107 tahun 2015 tentang Percepatan Penyelenggaraan prasarana dan sarana kereta cepat Jakarta Bandung. Atas putusan yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri tersebut, Maka PT Karawang Cipta Persada mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia. Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 473.K/Pdt/2019, tanggal 21 Februari 2019, memutuskan menolak permohonan kasasi oleh PT Karawang Cipta Persada. Putusan Mahkamah Agung merupakan putusan yang terakhir sehingga tidak ada upaya Peninjauan Kembali Putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian oleh instansi yang memerlukan tanah kepada pihak yang berhak.

BAB IV PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah diuraikan tersebut diatas maka dapat disimpulkan.

1. pengadaan tanah bagi kepentingan umum memang seringkali mengalami hambatan dan tantangan. Mengenai prosedur sebenarnya pada masa sekarang tidak begitu banyak masalah, namun kesulitan yang prinsipal berada pada budaya yang tumbuh di masyarakat karawang , yaitu masih ada anggapan dari beberapa masyarakat bahwahak atas tanah adalah hak yang mutlak, yang konsekuensinya pemilik tanah berhak menentukan besarnya ganti rugi. Untuk mengubah budaya masyarakat dalam melepaskan haknya atas tanah perlu dicari persamaan budaya antara masyarakat dengan pemerintah. Berdasarkan pengertian ini maka dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diperlukan adanya suatu kegiatan yang intinya dilakukan melalui musyawarah dengan pemilik tanah untuk melepaskan hubungan hukum antara lain dengan tanah yang dikuasainya. Selanjutnya pada tahun 2012 pemerintah memberlakukan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, didalam undang- undang ini istilah pengadaan tanah merupakan “Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

2. Penyelesaian Sengketa penetapan ganti rugi dalam pembangunan tanah di Kabupaten Karawang untuk pembangunan jalur kereta cepat Jakarta Bandung, PT. Karawang Cipta Persada mengajukan gugatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 37/Pdt.G/2018/PNKwg, tertanggal 26 Juni 2018 dan pengajuan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya Nomor 473.K/Pdt/2019, tanggal 21 Februari 2019, memutuskan menolak permohonan kasasi oleh PT Karawang Cipta Persada. Kedua putusan Pengadilan tersebut bersifat memaksa dan mengabaikan rasa keadilan PT. Karawang CiptaPersada selaku pemegang hak atas tanah untuk menerima nilai ganti kerugian.

B. SARAN

1. Pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum memang seringkali mengalami hambatan dan tantangan. Mengenai prosedur sebenarnya pada masa sekarang tidak begitu banyak masalah, namun kesulitan yang prinsip berada pada budaya yang tumbuh di masyarakat Karawang, yaitu masih ada anggapan dari beberapa masyarakat bahwa hak atas tanah adalah hak yang mutlak, yang konsekuensinya pemilik tanah berhak menentukan besarnya ganti rugi. Untuk mengubah budaya masyarakat dalam melepaskan haknya atas tanah perlu dicari persamaan budaya antara masyarakat dengan pemerintah. Selama tidak ditemukan persamaan budaya, permasalahan serius akan selalu timbul sebenarnya perbedaan budaya antara pemerintah dengan

masyarakat terletak pada penetapan harga ganti rugi. Pihak masyarakat menghendaki harga yang setinggi-tingginya dari harga pasaran atau paling tidak sesuai dengan harga pasaran, bahkan ada masyarakat yang menghendaki harga ganti rugi itu didasarkan pada harga sekian tahun kedepan atau setelah tanahnya dibebaskan dan telah dijadikan sarana umum dan melakukan musyawarah secara mutlak dengan masyarakat tertentu.

2. Dalam suatu kebijakan yang ditetapkan oleh Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah atau suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak dalam menimbulkan sengketa. Para pihak yang bersengketa antara perseorangan dengan sekelompok perusahaan dalam Pemerintah Daerah masyarakat hukum tertentu. Suatu konflik tidak akan berkembang menjadi sengketa, apabila pihak yang merasa dirugikan hanya memendam perasaan yang tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung kepada pihak-pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian atau pihak lain. Dengan demikian, sengketa merupakan kelanjutan dari konflik atau sebuah perselisihan yang akan berubah menjadi sengketa apabila tidak dapat diselesaikan dan ada beberapa upaya penyelesaian sengketa yang dirugikan oleh pihak lain dengan jalan musyawarah, gugatan ke pengadilan, atau diselesaikan di luar pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Adrian Sutedi, (2007), *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Amanuddin Salle, (2007), *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta, Kreasi Total Media.
- Andrian Sutedi, (2010) *Perselisihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaran*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Andrian Sutedi, (2006), *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Boedi Harsono, (2005), *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono, (2008), *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan.
- Bambang Waluyo, (1996), *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah , pembentukan undang-undangan pokok agraria, isi dan pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, 2003, hal, 8
- Gatot Soemarto. (2006), *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama
- Huala Adolf, (2005), *Hukum Penyelesaian Sengketa Nasional*, Jakarta, Sinar Grafika
- Ida Nurlinda, (2009), *Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria Perspektif Hukum*, Jakarta, Rajawali pres
- Imam Koeswahyono, (2010), *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, Jakarta, Kompas.
- Irwansyah dan Ahsan Yunus, *Penelitian Hukum Pilihan Metode dan Penulisan Artikel Edisi Revisi Cetakan ke-3*, Yogyakarta Mirra Buana Medika,
- Jhon Salindigo, (1987), *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Jarot, (2016), *Cara Mudah Faham Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Yogyakarta, Litera.

- Jujun S. Soeryasumantri, (1987), *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, Jakarta: Sinar Harahap.
- Koesnadi Hardjasoemantri, (1999), *Hukum Tata Lingkungan*, Yogyakarta: Gajah Mada Universitas.
- Komaruddin dan Yooke Tjuparmah, (2006), *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Jakarta: Bumi Aksara.
- Munir Fuady, (2004), *Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Maria SW, (2008), *Tanah Pada Prsepektif Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Jakarta, Kompas.
- Maria Sumadjana, (2018), *Tanah Dalam Prsepektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Jakarta, Kompas.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empirs*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Nurnanungsih, (2012), *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Oloan Citrus, (1995), *Pelepasan Atau Pengarahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, Jakarta, Desa Media Utama.
- Olan Sitorus, (1995), *Pelepasan Hak Atas Tanah Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, Jakarta: Dasar Media Utama.
- Poerdaminta W.J.S, (1996), *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka. Peter Mahmud Marzuki, (2009), *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Ronny Hanitijo dan Soemitro, (1990) *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia
- Sudikno Mertokusumo, (1998), *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Universitas Terbuka.
- Satjipto Raharjo, (2000), *Ilmu Hukum*, Bandung, Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti
- Sugiyono, (2009) *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*, Bandung, Alfabeta
- Sarjita, (2015), *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*,

Yogyakarta, Tugu Jogja Pustaka
Sudikno Mertakusumo, (1993) , *Hukum Acara Perdata di Indonesia*,
Yogyakarta, Liberty
Saim Hs, (2016), *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta,
Rajawali Pers.
Takdir Rahmad, (2017), *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui
Pendekatan Mufakat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
Takdir Rachmadi, (2011), *Hukum Lingkungan Indonesia*, Jakarta, Raja
Grafindo Persada.

B. INTERNET

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/proses-ganti-rugi-pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-rel-kereta-api-lt560f7aafce2d3/> diakses pada tanggal 17 Mei 2024 pk1 21.00
<https://kumparan.com/wijinurhayat/pinjaman-dana-proyek-kereta-cepat> diakses pada tanggal 17 Mei 2024 pk1 21.30
<https://bisnis.tempo.co/read/1311159/jalur-kereta-cepat-jakarta-bandung> diakses pada tanggal 17 Mei 2024 pk1 22.00
<https://www.kompas.com/skola/read/2023/08/04/210000369/observasi-pengertian-proses-tujuan-dan-manfaatnya> diakses pada 17 Mei
<https://www.hukumonline.com/berita/a/asas-hukum-agraria-lt646201e7068e8/?page=3> diakses pada tanggal 15 Juli 2024 pk1 14.00
<https://www.idntimes.com/business/economy/langgeng-irma-salugiasih-1/pembebasan-tanah-pengertian-syarat-dan-tahapanbr> diakses pada tanggal 16 Juli pk1 02.53

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Peraturan Presiden” Pasal 37 ayat (2) sampai ayat (5) UU 2/2012 dan Pasal 72 ayat (1) sampai (4) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang *Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*
Pasal 23 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 1) Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat

(6) dan Pasal 22 ayat (1) masih terdapat keberatan, Pihak yang Berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara

D. JURNAL

Agnes Whynona, (2013) Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup, Jurnal Braha Niti, Vol.2.No.8

Adhaper, (2015), Tipologi Sengketa Tanah dan Penyelesaiannya. Jurnal Hukum Acara Perdata, Vol.1.No.2

Haryanto,Eko, (2020) , *Penyelesaian sangketa ganti rugi tanah untuk pembangunan jalur kereta cepat Jakarta,Bandung di kabupaten karawang*,Jurnal Lex Jurnalisa Vol.17. No.3

Natalia Runtuwune, (2014), Pemberian Ganti Rugi Terhadap Penguasaan Tanah Tanpa Hak, Jurnal Lex Privantum. Vol. 2. NO.3

Natalia Runtuwune, (2014), Pemberian Ganti Rugi Terhadap Penguasaan Tanah Tanpa Hak, Jurnal Lex Privantum. Vol. 2. NO.3

Supratman, (2013), Analisi Yuridis Putusan Mahkamah Agung. Jurnal Hukum Agraria Perdata, Nol.1.No.6

E. Wawancara

Desma, (2024) Wawancara penyelesaian sengketa penetapan ganti rugi pembebasan tanah untuk pembangunan jalur kereta cepat di Kabupaten Karawang.

Fenny, (2024) Wawancara penetapan ganti rugi pembebasan tanah untuk pembangunan jalur kereta cepat di Kabupaten Karawang.

Lampiran