

**TAHAP-TAHAP PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN  
UTILITAS KERETA CEPAT JAKARTA-BANDUNG****Glorya Kalicya**(Mahasiswa S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)  
(e-mail: [gloryakalicya@gmail.com](mailto:gloryakalicya@gmail.com))**Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., M.H.***(Corresponding Author)*(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Doktor (Dr.) pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia)  
(e-mail: [gunjapp62@yahoo.com](mailto:gunjapp62@yahoo.com))**Abstract**

*"Land acquisition is an activity of providing land by giving appropriate and fair compensation to the right parties.", this is stated in Article 1 paragraph 2 of Law Number 2 of 2012 concerning Land Procurement for Development in the Public Interest. At present, the Government of Indonesia is working on development for infrastructure needs, one of which is the Kereta Cepat Jakarta Bandung (KCJB), Utility Development by PT. Kereta Cepat Indonesia China (KCIC) located in the Jakarta to Bandung area. Therefore, the Government held a Land Procurement in the Jakarta to Bandung area so that the Kereta Cepat Jakarta Bandung, Utility Development can meet the interests of the community. In the implementation of land acquisition, there are things that become obstacles for the implementation of KCJB Utilities Development. For this reason, Law No. 2 of 2012 is present to provide hope that the Agency which conducts land acquisition can resolve conflicts carried out during its implementation. The purpose of this research is to study land acquisition for KCJB Utilities Development which is reviewed based on Law Number 2 of 2012 concerning Land Procurement for Development in the Public Interest.*

*Keywords: Land Acquisition, Public Interest, Development*

**I. PENDAHULUAN****A. Latar Belakang**

Negara memiliki suatu wilayah yang mana di dalamnya terdapat suatu aturan atau adanya system yang diberlakukan untuk semua individu dalam wilayah itu dan Negara bekerja secara independent. Syarat primer dari suatu negara ialah mempunyai wilayah dan mempunyai rakyat. Dalam arti lain Negara berarti suatu wilayah yang ditempati oleh sekumpulan orang yaitu rakyat serta diorganisasisir oleh pemerintah yang pada umumnya, pemerintahlah yang memiliki kedaulatan serta kewenangan luas untuk mengatur hal-hal yang berhubungan dengan masyarakat.

Karena negara bertumpu pada suatu keyakinan yang menyatakan jika kekuasaan suatu negara haruslah berjalan berdasarkan pada hukum yang adil dan baik. Yang mana hal ini diyakini demi sercapainya kecerdasan, kemakmuran dan majunya kesejahteraan suatu bangsa, maka dalam rangka mewujudkannya berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pemerintah memiliki peran penting untuk mewujudkan hal tersebut. Salah satunya ialah dalam menyelenggarakan pembangunan nasional demi terciptanya layanan dan fasilitas yang dapat berfungsi dengan baik serta menjadikannya bermanfaat bagi kemajuan suatu bangsa dengan menguatamakan prinsip-prinsip yang terkandung dalam Nilai Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 serta Hukum Tanah Nasional, yang diantaranya ialah; prinsip kemanusiaan, prinsip keadilan, prinsip kepastian, prinsip kemanfaatan, prinsip kesepakatan, prinsip keterbukaan, prinsip kesejahteraan, prinsip keikutsertaan, prinsip keberlanjutan dan prinsip mengenai keselarasan yang sesuai dengan nilai-nilai dalam berbangsa dan bernegara.

Pembangunan Nasional yang diselenggarakan oleh Pemerintah ialah pembangunan yang bertujuan kepentingan umum. Yang berarti dalam hal ini, diperlukan pemahaman oleh warga/masyarakat secara objektif-rasional dari perspektif hukum mengenai kepentingan umum. Karena hukum dalam hal ini menjadi sarana utama untuk terjaminnya kepentingan umum, dan juga untuk kepentingan individu yang mana tujuannya ialah untuk terlaksananya suatu keadilan. Dan hal lain yang menjadi hal utama sebagai dasar terbentuknya suatu pembangunan untuk kepentingan umum tersebut ialah menentukan dimana letak dan lokasi yang memungkinkan untuk terselenggaranya Pembangunan Nasional tersebut.

Dalam hal penentuan letak dan lokasi, diperlukan pula suatu objek berupa tanah. Akan tetapi, dalam status kepemilikannya, tanah memiliki kepunyaan yang berbeda-beda dalam arti lain terdapat individu/warga masyarakat yang memiliki hak atas tanah-tanah tersebut. Untuk memperoleh tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tersebut, Pemerintah

perlu melakukan kerjasama dengan warga masyarakat yang memiliki hak atas tanah-tanah tersebut yaitu dengan dilaksanakannya Pengadaan Tanah. Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.”<sup>1)</sup> Pengadaan tanah yang dilakukan Pemerintah Daerah seringkali terbentur dengan tahapan pengadaan tanah yang sangat panjang dan memakan waktu, padahal seringkali tanah dibutuhkan segera untuk menunjang pembangunan daerah.

Dalam suatu Pembangunan Nasional, pastinya diperlukan efisiensi dan efektifitas oleh Pemerintah atau Instansi yang bersangkutan terhadap pelaksanaan pengadaan tanah tersebut. Yang terpenting ialah kontribusi oleh masyarakat dimana individu-individu yang berhak atas suatu tanah/lahan tersebut melakukan kesepakatan dengan Pemerintah/Instansi terkait pengadaan tanahnya. Kesepakatan tersebut dapat dilakukan dengan cara tukar menukar, jual beli atau dengan cara lain yang disepakati oleh kedua pihak.

Seperti yang kita ketahui, saat ini Pemerintah Indonesia sedang masih dalam menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan infrastruktur, yang mana salah satu di antaranya adalah proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung oleh PT. Kereta Cepat Indonesia China (KCIC) yang berada di wilayah Jakarta hingga Bandung. Dalam hal ini penulis ingin meneliti lebih dalam terkait Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Nasional ditinjau berdasarkan Undang-Undang.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana pengadaan tanah untuk pembangunan utilitas kereta cepat Jakarta-Bandung ditinjau berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum?

## **C. Metode Penelitian**

1. Jenis Penelitian

---

<sup>1)</sup> Indonesia, Pasal 5 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Jenis Penelitian yang digunakan ialah penelitian hukum normatif. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum kepustakaan di mana penelitian hukumnya dilakukan dengan cara melakukan penelitian terhadap bahan pustaka atau data sekunder belaka. Penelitian tersebut mencakup :

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum,
- b. Penelitian terhadap sistematik hukum,
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal,
- d. Perbandingan hukum, dan
- e. Sejarah-hukum.<sup>2)</sup>

Penelitian hukum jenis ini merupakan suatu penelitian yang mengkaji mengenai studi dokumen yaitu dengan menggunakan data-data sekunder seperti keputusan pengadilan, peraturan perundang-undangan dan berbagai teori-teori hukum serta dapat juga merupakan pendapat oleh para sarjana.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan disini yaitu deskriptif-analitis yaitu suatu metode yang menggambarkan mengenai peraturan perundang-undangan yang mana, hal tersebut dapat berlaku bila dikaitkan dengan berbagai teori hukum dan praktek dari pelaksanaan hukum positif yang berkaitan dengan permasalahan.<sup>3)</sup> Penelitian deskriptif mempelajari tentang permasalahan yang terjadi dalam masyarakat dan juga tata cara yang yang diberlakukan kepada masyarakat yang berkaitan dengan situasi-situasi tertentu. Termasuk pula mengenai hubungan terhadap sikap-sikap, pandangan-pandangan, kegiatan-kegiatan serta pengaruh-pengaruh dari suatu fenomena.

## 3. Jenis & Sumber Data

---

<sup>2)</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan ke-18, (Depok: Rajawali Pers, 2018), hal. 13-14.

<sup>3)</sup> Ronny Haniatjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, (Jakarta: PT Ghalia Indonesia, 1990), hal. 97-98.

Berkenaan dengan penelitian hukum normatif tersebut, maka dari itu penelitian ini menggunakan data sekunder. Data sekunder merupakan suatu data yang diperoleh dari berbagai dokumen resmi dan berbagai buku yang memiliki hubungan dengan objek penelitian. Hasil penelitian tersebut dapat ditemukan pula dalam bentuk skripsi, laporan, tesis, disertasi dan berbagai peraturan perundang-undangan.<sup>4)</sup> Data sekunder dalam tulisan ini mencakup bahan-bahan-hukum sebagai berikut:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer ialah berbagai bahan hukum yang mengikat<sup>5)</sup> yang berasal dari berbagai peraturan perundang-undangan dan juga ketentuan mengenai berbagai peraturan di Indonesia, yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok-Agraria.
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.
- 4) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.
- 5) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang menjelaskan tentang hal-hal yang terdapat dalam bahan hukum primer seperti hasil dari penelitian, rancangan undang-undang

---

<sup>4)</sup> H. Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hal. 106.

<sup>5)</sup> Soerjono dan Sri, *Op. Cit.*, hal. 12.

serta hasil karya dari kalangan hukum dan seterusnya. Yang menjadi bahan hukum sekunder dalam penulisan hukum ini ialah:

- 1) Buku - buku,
- 2) Hasil karya dari kalangan hukum,
- 3) Dokumen - dokumen resmi,
- 4) Berbagai hasil penelitian dalam wujud laporan, dan
- 5) Jurnal *Online*.

Dapat pula berupa literatur yang berkaitan serta terdapat dalam pembahasan mengenai hukum agraria, upaya hukum dan pengadaan tanah.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum ini ialah bahan hukum yang memberikan petunjuk dan juga menjelaskan tentang bahan hukum primer & sekunder.<sup>6)</sup> (seperti indeks kumulatif, ensiklopedia, kamus dan lain sebagainya).

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penulisan ini ialah metode *library research* atau teknik kepustakaan. *Library research* merupakan suatu metode yang mempelajari hal-hal dari bahan-bahan tertulis seperti studi buku literatur, hasil penelitian, peraturan perundang-undangan yang terkait dan juga berbagai bahan tertulis lainnya yang ada kaitannya dengan materi pembahasan yang dipakai untuk mendukung suatu pembahasan.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yaitu suatu mekanisme yang mengorganisir data dan juga mengurutkan data tersebut ke dalam suatu kategori, pola dan uraian dasar sehingga hal tersebut dapat memperoleh suatu tema dan hipotesis kerja yang diterangkan oleh data<sup>7)</sup> Metode analisis data yang dipakai dalam penelitian ini ialah kualitatif. Metode kualitatif

---

<sup>6)</sup> Soerjono dan Sri, *Op. Cit.*, hal. 13.

<sup>7)</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Rosdakarya, 2006), hal. 91.

merupakan metode yang bersifat eksak yang mana metode ini mengutamakan bahan-bahan yang sukar diukur dengan ukuran-ukuran serta angka-angka lain. Akan tetapi, bahan-bahan tersebut ada dalam kehidupan bermasyarakat.

Metode analisis data kualitatif meliputi kumpulan data yang bersumber dari studi pustaka dan juga studi lapangan yang berupa wawancara. Soerjono Soekanto yang merupakan seorang sosiolog membagi metode kualitatif dalam 3 macam, yaitu :

a. Metode historis

Metode historis merupakan metode yang dilakukan dengan menganalisis suatu peristiwa pada masa lampau yang digunakan untuk merumuskan prinsip-prinsip umum. Yang mana dalam penyelidikan akibat-akibat revolusi secara umum, metode ini menggunakan berbagai bahan sejarah untuk melakukan penelitian revolusi-revolusi penting yang terjadi di masa lampau.

b. Metode komparatif

Metode komparatif merupakan metode yang dilakukan dengan membandingkan berbagai macam masyarakat, termasuk di dalamnya berbagai bidang untuk memperoleh persamaan, perbedaan serta penyebabnya. Tujuan dari persamaan dan perbedaan tersebut ialah mendapatkan petunjuk-petunjuk tentang perilaku masyarakat pada masa silam bahkan sekarang. Dan juga digunakan agar dapat mengetahui tingkat peradaban yang dicapai suatu masyarakat.

c. Metode *case study*

*Case study* dalam hal ini, ialah metode yang dipakai untuk mempelajari lebih dalam terhadap salah satu gejala nyata dalam masyarakat. Metode ini digunakan dalam menelaah suatu keadaan individu, kelompok, komunitas maupun lembaga. Keyakinan peneliti dalam digunakannya metode ini ialah penelaahan terhadap suatu persoalan khusus yang dapat

menghasilkan dalil-dalil umum. Adapun alat yang dipakai dalam pemakaian metode ini, yang berupa wawancara, observasi partisipatif dan juga dapat berupa kuesioner.

#### 6. Metode Pendekatan

Keterkaitan hal tersebut dengan penelitian normatif, pendekatan menurut Peter Mahmud Marzuki yang digunakan dalam penulisan hukum, ialah sebagai berikut:<sup>8)</sup>

- a. Pendekatan perundang - undangan (*statute approach*),
- b. Pendekatan kasus (*case approach*),
- c. Pendekatan historis (*historical approach*),
- d. Pendekatan perbandingan (*comparative approach*), dan
- e. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam hal ini ialah pendekatan *statute approach* (perundang-undangan) yang dilakukan dengan cara menelaah berbagai regulasi dan peraturan perundang-undangan yang memiliki sangkut paut dengan isu hukum yang ditangani dan *case approach* (pendekatan kasus) yang merupakan pendekatan dengan menelaah kasus-kasus yang memiliki kaitan dengan isu yang dihadapi.

## II. PEMBAHASAN

### A. Info sekitar Kereta Cepat Jakarta Bandung

Kereta Cepat Jakarta Bandung (KCJB) merupakan proyek yang dimiliki oleh PT Kereta Cepat Indonesia China (KCIC). PT KCIC merupakan bagian dari masyarakat Indonesia lebih dari sekadar informasi dan menawarkan lebih dari sekadar bisnis dengan menciptakan harmonisasi dan kombinasi transportasi dan integrasi regional secara berkelanjutan. PT KCIC berdiri pada Oktober 2015 dan merupakan perusahaan patungan antara konsorsium BUMN (Badan Usaha Milik Negara) melalui PT PSBI (Pilar

---

<sup>8)</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, (Jakarta: Kencana Media Group, 2006), hal. 166.



Sinergi BUMN Indonesia) dan konsorsium perusahaan perkeretaapian Tiongkok melalui Beijing Yawan HSR Co.Ltd.

PT KCIC hadir untuk mengembangkan infrastruktur transportasi perkeretaapian tanah air. Proyek KCJB (Kereta Cepat Jakarta Bandung) oleh PT KCIC ialah salah satu PSN (Proyek Strategis Nasional) Pemerintah Indonesia yang sesuai dengan Peraturan Presiden No. 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Visi dari PT KCIC itu sendiri dalam Proyek Kereta Cepat Jakarta Bandung ialah Meningkatkan kualitas hidup yang lebih baik dengan menyediakan keterhubungan (konektivitas) dan menciptakan lingkungan hunian lebih menyenangkan dengan Misi Penyediaan transportasi modern yang lebih aman, lebih cepat, lebih tepat waktu dan lebih nyaman serta menciptakan gaya hidup paling indah, bahagia dan bersahabat dengan lingkungan di sepanjang koridor yang akan dikembangkan.

## **B. Utilitas KCJB**

Lokasi trase KCJB telah ditetapkan melalui:

1. Keputusan Menteri Perhubungan Republik Indonesia Nomor: KP. 25 Tahun 2016 tanggal 12 Januari 2016 tentang Penetapan Trase Jalur Kereta Api Cepat antara Jakarta dan Bandung, lintas Halim – Tegalluar;
2. Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1438 Tahun 2017 tanggal 31 Juli 2017 tentang Penetapan Lokasi Untuk Pembangunan Jalur Kereta Cepat antara Jakarta dan Bandung sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1906 Tahun 2017 tanggal 13 Oktober 2017 serta diperbaharui dengan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1640 Tahun 2019 tanggal 22 November 2019 tentang Penetapan Lokasi untuk Pembangunan Jalur, Stasiun dan Fasilitas Kereta Cepat antara Jakarta dan Bandung, mendapatkan Penetapan Lokasi dalam rangka Pengadaan Tanah untuk Trase Kereta Cepat Jakarta-Bandung.
3. Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 593/Kep.793-Pem.ksm/2017 tanggal 7 September 2017 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah

untuk Pembangunan Trase dan Stasiun Kereta Cepat Jakarta–Bandung sebagaimana telah diubah terakhir dengan Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 593/Kep.707-Pemksm/2019 tanggal 6 September 2019. Trase Kereta Cepat Jakarta-Bandung melalui 9 Kota/Kabupaten, yaitu:

- a. Kota Administrasi Jakarta Timur;
- b. Kota Bekasi;
- c. Kabupaten Bekasi;
- d. Kabupaten Karawang;
- e. Kabupaten Purwakarta;
- f. Kabupaten Bandung Barat;
- g. Kota Cimahi;
- h. Kota Bandung;
- i. Kabupaten Bandung.

Pada dasarnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dikeluarkan agar dapat meringankan Pemerintah dalam menanggapi masalah-masalah yang sering terjadi saat dilaksanakannya Pengadaan Tanah. Tahapan-tahapan dalam Pembangunan Utilitas KCJB dalam hal ini sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yaitu tahap perencanaan, tahap persiapan, tahap pelaksanaan dan tahap penyerahan hasil.

#### 1. Perencanaan

PT KCIC yang melaksanakan perencanaan pengadaan tanah terhadap KCJB karena PT KCIC merupakan instansi yang memerlukan tanah, bersama-sama dengan instansi teknis terkait lainnya dan juga dapat mengikutsertakan lembaga professional. Sesuai dengan asas kemanfaatan agar dapat membuahakan hasil yang bermanfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara. Maka perencanaan pengadaan tanahnya didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota/Provinsi/Nasional dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) Daerah/Nasional, Rencana

Strategis Kementrian/Lembaga Non-Kementrian/SKPD, dan/atau Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.<sup>9)</sup>

Rencana terhadap pengadaan tanah tersebut akan disusun ke dalam suatu dokumen perencanaan pengadaan tanah yang didalamnya terdapat:

- a. Maksud serta tujuan terencananya pembangunan, terurai pula maksud serta tujuan dari perencanaan pembangunan serta manfaat dari pembangunan KCJB tersebut. Disini, PT KCIC menjelaskan aspek dari kepentingan umum terhadap kegiatan dibangunnya KCJB, yang akan dilaksanakan baik karena kegiatan pembangunan termasuk dalam salah satu kegiatan yang ditunjuk sebagai kepentingan umum maupun karena secara sosiologis pembangunan bermanfaat bagi masyarakat.
- b. Kesesuaian dengan Prioritas Pembangunan dan RTRW. Disini terurai kesesuaian antara lokasi rencana pembangunan dengan Prioritas Pembangunan dan RTRW. Keberadaan rencana pembangunan dalam RTRW baik di tingkat Kabupaten/Kota maupun Provinsi merupakan suatu yang harus dilakukan karena RTRW merupakan dasar dari pengadaan tanah.
- c. Letak tanah yang didalamnya terurai wilayah administrasi yaitu desa/kelurahan atau kecamatan, nama lain, provinsi, kabupaten/kota dan tempat lokasi terencananya pembangunan.
- d. Luas tanah yang dibutuhkan, disini terurai perkiraan berapa luas tanah yang akan dipakai berdasarkan perhitungan yang cermat karena dikaitkan dengan warga masyarakat yang akan terkena dampaknya.
- e. Gambaran umum dari status tanah, yang mana didalamnya terurai data awal mengenai kepemilikan dan penguasaan atas tanah yang berupa status hak atas tanah serta pemegang hak atas tanah.

---

<sup>9)</sup> Sumardjono, Maria S.W. *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2015.

- f. Perkiraan dari jangka waktu terlaksananya pengadaan tanah yang didalamnya terurai perkiraan berapa lama waktu yang dibutuhkan dari masing-masing tahap proses pelaksanaannya.
- g. Perkiraan terhadap jangka waktu terlaksananya pembangunan, yang didalamnya terurai perkiraan berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk melaksanakan pembangunan.
- h. Perkiraan terhadap nilai tanah, yang didalamnya terurai perkiraan akan nilai ganti kerugian objek pengadaan tanah. Yang mana meliputi tanah, ruang bawah tanah serta atas tanah, tanaman, bangunan dan lain sebagainya benda-benda yang berkaitan terhadap tanah tersebut dan/atau bentuk dari kerugian lain yang dapat dinilai.
- i. Rencana terhadap anggaran, yang didalamnya terurai rincian alokasi dana, sumber dana, besaran dana yang diperuntukkan untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, pengelolaan serta sosialisasi dan juga administrasi.

Setelah PT KCIC menetapkan dokumen rencana pengadaan tanah, dokumen tersebut disampaikan pula kepada Gubernur yang berperan sebagai Pejabat yang melaksanakan kegiatan persiapan pengadaan tanah. Dokumen perencanaan pengadaan tanah disusun berdasarkan studi kelayakan yang didalamnya terdapat:

- (1) Survei sosial ekonomi, karena berdampak kepada warga masyarakat maka dilakukan pertimbangan:
  - (a) Sifat dan pola hubungan sosial dari warga masyarakat yang berdampak sebagai dasar untuk membangun pola pendekatan sosial kepada kelompok masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum.
  - (b) Sumber pekerjaan atau penghidupan dan besarnya pendapat yang diperoleh untuk mengukur tingkat kesejahteraan masing-masing warga masyarakat. Hal ini penting karena hal ini berkaitan dengan penetapan ganti rugi yang

memberikan jaminan terhadap layakny kehidupan sosial ekonomi.

- (c) Kemungkinan terjadinya alih profesi dari sebagian masyarakat sehingga dapat dirancang bentuk-bentuk ganti kerugian nonfisik yang dapat diberikan. Data sosial ekonomi masyarakat pun menjadi sangat penting untuk menjadi landasan bagi langkah berikutnya.
- (2) Kelayakan lokasi yang dengan emperhatikan layakny suatu lokasi tanah dilakukan agar dapat menganalisis kesesuain fisik lokasi dengan berjalannya rencana pembangunan untuk kepentingan umum, hal ini dituangkan dengan bentuk Peta Rencana Lokasi Pembangunan.
- (3) Analisis biaya dan manfaat pembangunan yang bertujuan agar dapat mengetahui analisis mengenai biaya-biaya yang dibutuhkan dan mengetahui manfaat dari pembangunan yang akan didapatkan oleh warga masyarakat dan wilayah.
- (4) Perkiraan terhadap nilai tanah yang dilakukan agar dapat mengetahui nilai dari besarnya ganti kerugian objek dari pengadaan tanah.
- (5) Dampak sosial dan lingkungan, yang mana ini merupakan analisis terhadap dampak lingkungan dan dampak sosial ini dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturang perundang-undangan.
- (6) Studi lain yang diperlukan, yaitu jika kegiatan pengadaan tanah memiliki dampak yang luas bagi lingkungan dan warga masyarakat maka seharusnya disertai dengan Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS).

Hal ini dilakukan sesuai dengan asas kesejahteraan yang mana hal ini agar terdapat nilai tambah untuk kelangsungan hidup oleh pihak-pihak yang berhak atas tanah dan masyarakat secara luas.

## 2. Persiapan

Setelah tahap perencanaan, dibentuk Panitia Pengadaan Tanah (P2T) di 9 wilayah yaitu, Kota Jakarta Timur, Kota Bekasi, Kabupaten Bekasi, Kabupaten Karawang, Kabupaten Purwakarta, Kabupaten Bandung Barat, Kota Cimahi, Kota Bandung dan Kabupaten Bandung. Persiapan pengadaan tanah ini dilaksanakan oleh Gubernur dan mendelegasikan pula pelaksanaan persiapan pengadaan tanah kepada Bupati/Walikota demi efektivitas dan efisiensi. Berikut langkah-langkah yang dilaksanakan:

a. Membentuk Tim Persiapan

Tim Persiapan Pengadaan Tanah dibentuk oleh Gubernur dan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja dari awal tanggal diterimanya Dokumen Rencana Pengadaan Tanah. Anggota dari Tim Persiapan yaitu Bupati/Walikota, PT KCIC, satuan kerja dari perangkat daerah provinsi terkait dan instansi terkait lainnya seperti Kanwil BPN atau Kantor Pertanahan, Kantor Kementerian Hukum dan HAM Provinsi. Tim Persiapan berkantor di Sekretariat Daerah Provinsi.

b. Pemberitahuan

Pemberitahuan ini disampaikan kepada masyarakat oleh Tim Persiapan di lokasi yang bertujuan agar warga masyarakat setempat dapat memahami dan mengetahui rencana kegiatan pembangunan Utilitas KCJB yang dilakukan untuk kepentingan umum.

c. Pendataan Awal

Pendataan awal dilakukan maksimal 30 hari semenjak dilakukan pemberitahuan.

d. Konsultasi Publik

Berdasarkan asas kemanusiaan, penyelenggaraan ini di adakan untuk memberi perlindungan dan juga penghormatan terhadap harkat dan martabat penduduk serta hak asasi manusia secara proporsional, maka dilakukanlah konsultasi public yang

mana hal ini memiliki peranan yang penting untuk dilaksanakan oleh Tim Persiapan. Konsultasi Publik ialah komunikasi dialogis dan juga musyawarah antar pihak-pihak yang berkepentingan untuk tercapainya kesepakatan dan kesepahaman dalam hal perencanaan pengadaan tanah. Pihak yang berkepentingan merupakan masyarakat yang terkena dampak dan pihak yang memiliki hak (jika pihak yang berhak tak dapat hadir maka dapat diwakilkan, dengan syarat memiliki surat kuasa dari dan oleh pihak yang berhak). Dalam pelaksanaannya, konsultasi publik dilakukan paling lama 60 hari kerja. Jika sampai jangka waktu 60 hari kerja masih terdapat pihak yang keberatan, maka dilakukan kembali konsultasi publik dan paling lama 30 hari kerja. Setelah itu, Kesepakatan tersebut dituangkan dalam suatu bentuk berita acara sebagai dasar pengajuan penetapan lokasi.

Beberapa hal yang disampaikan saat konsultasi publik ialah:

(1) Tujuan Konsultasi Publik

Tujuan Konsultasi Publik ini ialah agar dapat memperoleh persetujuan dari warga masyarakat. Bagi warga yang tanahnya terkena dampak maka berdasarkan teori ganti kerugian, Mereka diberikan ganti kerugian baik bersifat materiil seperti tanah, tanaman serta benda-benda yang ada di atasnya dan imateriil dengan memberikan penggantian terhadap hilangnya pekerjaan dan/atau pendapatan, biaya pindah tempat, biaya alih pekerjaan dan insentif lainnya. Perhitungan ganti kerugian tersebut didasarkan pada hasil penilaian dari penilai yang bekerja secara profesional.

(2) Kehadiran Pihak Yang Memegang Hak Atas Tanah

Jika pihak-pihak yang memiliki hak atas tanah tidak dapat hadir atau berhalangan untuk hadir, maka dapat diwakili oleh orang lain dengan membawa surat kuasa yang diberikan oleh pihak yang memegang hak atas tanah

tersebut. Bukti kehadiran dari pihak yang berhak akan dimasukkan ke daftar hadir dan juga hasil kesepakatan terhadap lokasi direncanakannya pembangunan tersebut dan akan dituangkan ke dalam Berita Acara Kesepakatan.

(3) Kesepakatan & Keberatan

Saat tujuan kesepakatan tentang lokasi rencana tercapai maka terhadap pihak yang terkena dampak dari pembangunan utilitas ini dibuatkan Berita Acara Kesepakatan. Akan tetapi jika terdapat pihak yang tidak setuju dan mengajukan keberatan, maka tindakan yang dilakukan ialah, Tim Persiapan mengulang kembali konsultasi publik. Konsultasi publik dilaksanakan kembali dan apabila seluruh warga atau jumlah warga yang menolak lokasi rencana pembangunan tersebut merupakan sebagian besar, maka lokasi dipindahkan ke tempat lain. Akan tetapi jika sebagian warga masyarakat setuju terhadap lokasi yang ditetapkan untuk dilakukannya pembangunan maka kepada mereka yang sepakat, dibuat dalam Berita Acara Kesepakatan yang mana oleh Tim Persiapan dan Pihak yang bersangkutan akan menandatangani kesepakatan tersebut. Untuk pihak-pihak yang tidak sepakat / tidak melakukan persetujuan maka pihak tersebut dapat mengajukan keberatan dan memberi alasan yang akan dicatat dan dikumpulkan oleh Tim Persiapan, lalu disampaikan ke Instansi yang memerlukan tanah yaitu PT KCIC, yang kemudian diteruskan kepada Gubernur agar dapat mengkaji berbagai alasan keberatan tersebut.

(4) Kajian Keberatan

Untuk mengkaji berbagai alasan keberatan oleh pihak-pihak yang memegang hak atas tanah tersebut, maka Gubernur membentuk Tim Pengkajian Keberatan dengan



Keanggotaan, Gubernur menunjuk Pejabat sebagai Ketua, pejabat tersebut merangkap pula sebagai anggota atau Sekretaris Daerah Provinsi, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Sekretaris yang merangkap sebagai anggota, Kepala Kantor Wilayah Kementrian Hukum dan HAM sebagai anggota, Instansi yang menangani urusan Pemerintahan di berbagai bidang Perencanaan Pembangunan Daerah yang merangkap sebagai anggota, Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota dan Akademisi yang ditunjuk sebagai anggota.

(5) Terbitnya SK Penetapan Lokasi

Gubernur akan menerbitkan SK Penetapan lokasi yang didasari oleh warga yang tanahnya terkena dampak pengadaan tanah sepakat terhadap lokasi rencana pembangunan dan Tim Pengkajian Keberatan yang merekomendasi sebagian kecil warga masyarakat yang alasan keberatannya ditolak. Setelah diumumkan penentuan lokasi kepada warga, maka terhadap pihak yang keberatan dapat mengajukan gugatan ke PTUN dan Kasasi. Sejak tanggal penerbitan SK, pengajuan gugatan tersebut disampaikan dan dalam kurun waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari. Lalu, Pengadilan memberikan putusan sejak diterimanya gugatan dalam kurun waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari.

3. Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Didasari oleh penetapan lokasi, PT KCIC membuat pengajuan kepada Lembaga Pertahanan terkait dilaksanakannya pengadaan tanah untuk utilitas KCJB, disini Pemerintah Kabupaten/Kota atau Pemerintah Provinsi juga dapat ikut serta dan berkoordinasi. Dalam penyelenggaraannya, terdapat:

- a. Inventarisasi dan identifikasi P4T (identifikasi Penguasaan, identifikasi Pemilikan, identifikasi Penggunaan dan identifikasi Pemanfaatan tanah);
- b. Nilai terhadap besarnya ganti rugi;
- c. Adanya musyawarah untuk ditetapkannya ganti rugi;
- d. Adanya pemberian ganti rugi; dan
- e. Pelepasan terhadap tanah instansi

Sesudah lokasi ditetapkan, pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut hanya dapat memindah alihkan haknya kepada PT KCIC melalui Lembaga Pertanahan. Dan hak ini pun dialihkan dengan dilakukannya penyerahan ganti rugi. Pada saat penetapan lokasi diumumkan, dilakukan pula pembuatan ketentuan besarnya nilai ganti kerugian dan di dasari oleh nilai suatu objek dalam pengadaan tanah.

Dalam hal Inventarisasi dan Identifikasi P4T, kegiatannya ialah melakukan pemetaan dan pengukuran terhadap bidang-bidang tanah dan mengumpulkan data-data yang memiliki hak atas tanah serta objek dari pengadaan tanah. Yang mana kegiatan tersebut terlaksana dalam kurun waktu selama 30 hari kerja. Kegiatan ini bertujuan agar dapat mengetahui siapa saja pemegang hak dan objek pengadaan tanah. Hasil dari kegiatan ini, di dalamnya terdapat daftar nominasi dari para pemegang hak dan objek pengadaan tanah. Kepada pemegang hak, dalam datanya berisi nama pemilik hak, alamat dan juga pekerjaan si pemilik tanah tersebut. Sedangkan, data dalam objek pengadaan tanah berisi status, luas, letak dan juga jenis tanah terhadap pemanfaatan serta penggunaannya. Dalam 14 hari kerja, hasil kegiatan ini wajib dilakukan pengumuman sesuai tahapannya, secara menyeluruh di kantor kecamatan, desa/kelurahan, serta tempat lain yang mengadakan pengadaan tanah.

Jika terhadap inventarisasi dan identifikasi P4T ada pihak yang tidak setuju akan hal tersebut, maka hasil dari inventarisasi dan identifikasi tidak diterima oleh pemegang hak. Maka terhadap Lembaga

pertanahan, pemegang hak dapat mengajukan keberatannya dan kepadanya diberikan waktu selama 14 hari kerja semenjak pengumuman. Sejak diterimanya keberatan oleh pemegang hak, keberatan tersebut akan di verifikasi dan diperbaiki dalam jangka waktu 14 hari kerja.

Dalam hal ketetapan nilai, Penilai harus memiliki kriteria yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan. Penilai tersebut ditetapkan oleh lembaga pertanahan. Salah satu kriteria dari penilai tersebut ialah memiliki tanggung jawab dengan penilaian yang sudah dilaksanakan dan jika dalam kewajibannya melakukan penilai pelanggaran, maka si penilai akan dikenakan sanksi *administrative* dan atau diberikan sanksi pidana yang juga didasari oleh ketentuan yang ditetapkan peraturan perundang-undangan.

Didasari oleh teori ganti kerugian yang merupakan pemberian akan prestasi yang setimpal terhadap suatu hal yang dapat menyebabkan kerugian yang dialami oleh salah satu pihak. Maka dalam objek pengadaan tanah, penilai memberi nilai bidang per bidang tanah tersebut dalam meneliti besarnya nilai ganti rugi, dan meliputi:

- a. Tanah;
- b. Bangunan;
- c. Ruang bawah tanah & atas tanah;
- d. Tanaman;
- e. Benda lain yang ada kaitannya dengan tanah; dan/atau
- f. Bentuk kerugian lainnya yang memiliki nilai, nilai ganti rugi itu ialah nilai di saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan.

Hasil Penilaian tersebut diatas disampaikan kepada Lembaga Pertanahan yang dimasukkan di dalam suatu berita acara. Nilai ganti kerugian tersebut didasari oleh hasil penilaian yang telah ditetapkan oleh penilai, yang mana hal tersebut merupakan dasar dilaksanakannya musyawarah terhadap tetapnya ganti rugi. Bidang tanah yang tersisa, yang terkena dampak pengadaan tanah yang tak lagi berfungsi

peruntukan dan penggunaannya, terhadap pemegang hak atas tanah tersebut diperbolehkan untuk dengan utuh meminta penggantian terhadap bidang tanahnya tersebut.

Bentuk ganti ruginya bisa berupa tanah pengganti, dapat pula berupa uang, dan juga permukiman kembali serta kepemilikan / dalam hal lain yang disepakati oleh pihak yang berkaitan. Ganti kerugiannya diterima secara langsung oleh pihak yang berhak tanah tersebut. Pemberian ganti ruginya juga didasari oleh hasil penilaian yang penetapannya dilakukan pada saat musyawarah dan/atau putusan Pengadilan Negeri.

Gugatan di Pengadilan Negeri terhadap hasil musyawarah dapat dilakukan oleh pihak yang memiliki hak dan setelah musyawarah Ia dibolehkan untuk mengajukan keberatan kepada PN setempat, dalam kurun waktu 14 hari kerja. Lalu, PN memutuskan bentuk dan/atau besarnya nilai ganti rugi yang dialaminya dan paling lama dalam kurun waktu 30 hari kerja semenjak penerimaan pengajuan keberatan tersebut. Serta dapat juga dilakukan kasasi terhadap putusan PN:

- a. Untuk pihak yang mengajukan keberatan ke PN, selama 14 hari kerja sudah harus mengajukan kasasi ke MA.
- b. MA memberi putusan dan diberi waktu paling lama 30 hk semenjak diterimanya permohonan kasasi.
- c. Putusan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap, dijadikan dasar dalam hal pemberian ganti rugi untuk pihak yang keberatan.
- d. Jika pemegang hak menolak besar atau bentuk dari ganti kerugiannya dan tidak mengajukan keberatan, hukumnya si pemegang hak dianggap menerima besar/bentuk dari ganti kerugian tersebut.

Setelah diterimanya ganti kerugian, yang memegang hak tersebut wajib:

- a. Melepaskan haknya

- b. Diserhkannya tanda bukti kepemilikan atau penguasaan terhadap obyek pengadaan tanahnya kepada PT KCIC melalui Lembaga pertanahan
- c. Bukti tersebut ialah sah berdasarkan hukum & merupakan hal yang tak bisa diganggu-gugat apabila di kemudian hari pihak yang memiliki hak tersebut menerima ganti ruginya & bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahannya (yang melanggar dikenai sanksi pidana)
- d. Tuntutan terhadap diserhkannya obyek pengadaan tanah, menjadi tanggung jawab pemegang hak yang menerima ganti rugi.

Ganti kerugian yang dititip ke Pengadilan Negeri ialah:

- a. Ganti rugi yang berdasarkan hasil musyawarah / putusan PN atau MA yang ditokak pemegang hak;
  - b. Keberadaan pemegang hak atas tanah yang berhak atas penerimaan ganti rugi tersebut tidak diketahui;
  - c. Objek pengadaan tanahnya merupakan objek yang berperkara dan perkara tersebut sedang berlangsung di pengadilan
  - d. Terjadi sengketa kepemilikan terhadap objek pengadaan tanahnya
  - e. Objek pengadaan tanahnya disita oleh pejabat yang memiliki wewenang
  - f. Objek pengadaan tanah yang dijadikan jaminan terhadap Bank Lalu, alat bukti hak dan status tanah pasca dilakukannya penyerahan ganti kerugian & pelepasan kepemilikan serta hak atas tanah si pemegang hak dihapus. Bukti tersebut hanya dinyatakan tak berlaku dan tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai Negara.
4. Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Dalam hal ini, Penyerahan hasil pengadaan tanah oleh Lembaga pertanahan diserahkan kepada PT KCIC setelah:

- a. Diserhkannya ganti kerugian kepada pemegang hak dan pemegang hak tersebut melepaskan haknya.
- b. Pemberian ganti kerugian si pemegang hak yang menolak hasil dari musyawarah atau putusan PN / MA telah dititipkan di PN  
Setelah dilakukan serah terima hasil dari pengadaan tanah, PT KCIC mulai melaksanakan kegiatan pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung.

### **III. PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Pembangunan Kereta Api Cepat Jakarta Bandung dilakukan oleh PT PSBI / Pilar Sinergi BUMN Indonesia melalui Anak Perusahaannya, PT Kereta Cepat Indonesia China (PT KCIC). Tahapan-tahapan dalam Pembangunan Utilitas KCJB dalam hal ini didasari oleh UU No. 2 Tahun 2012, yaitu Perencanaan, Persiapan, Pelaksanaan dan Penyerahan Hasil.

Perencanaan Pengadaan tanahnya sesuai dengan asas kemanfaatan agar membuahkan hasil yang bermanfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara, Maka perencanaan pengadaan tanahnya didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota/Provinsi/Nasional, Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) Daerah/Nasional, Rencana Strategis Kementrian/Lembaga Non-Kementrian/SKPD, dan/atau Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan. Setelah tahap perencanaan, dibentuk Panitia Pengadaan Tanah (P2T) di Kota Jakarta Timur, Kota Bekasi, Kabupaten Bekasi, Kabupaten Karawang, Kabupaten Purwakarta, Kabupaten Bandung Barat, Kota Cimahi, Kota Bandung dan Kabupaten Bandung. Persiapan pengadaan tanah ini dilaksanakan oleh Gubernur dan mendelegasikan pelaksanaan persiapan pengadaan tanah kepada Bupati/Walikota demi efektivitas dan efisiensi.

Lalu, didasari oleh penetapan lokasi, PT KCIC mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan, yang dalam

pelaksanaanya mengikutsertakan atau berkoordinasi dengan Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Kabupaten/Kota. Setelah itu, dilakukanlah serah terima hasil pengadaan tanah pengadaan tanah agar Instansi dapat menjalankan kegiatan pembangunan tersebut.

#### **B. Saran**

Pemerintah diharapkan lebih berperan aktif dalam mensosialisasikan dan memberikan penyuluhan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah dan memberikan pemabahan mengenai hak dan kewajiban pihak yang berhak atas tanah, serta sosialisasi RTRW untuk menjamin kepastian hukum untuk memudahkan pelaksanaan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum dikemudian hari.

### **IV. DAFTAR PUSTAKA**

#### **A. Buku-Buku**

Ali, H. Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2016.)

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi. (Jakarta: Kencana Media Group, 2006.)

Moleong, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif*. (Bandung: Rosdakarya, 2006.)

Pringadi, As. "*Public Interest (Kepentingan Publik)*" Catatan Pringadi (dalam bahasa Inggris), (2016-09-13). Diakses tanggal 2019-11-09.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan ke-18. (Depok: Rajawali Pers, 2018.)

Soemitro, Ronny Haniatjo. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. (Jakarta: PT Ghalia Indonesia, 1990.)

Sumardjono, Maria S.W. *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia*. (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2015.)

#### **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Kamus Besar Bahasa Indonesia*.