

Pengadaan Tanah untuk Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) di Kabupaten Bandung Barat Dihubungkan dengan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Juncto Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Provision of Soil for Quick Train Jakarta-Bandung (KCJB) in West Bandung District Connected to Law Number 2 of 2012 Concerning Land Procurement Juncto Law Number 5 of 1960 Concerning Basic Regulation of Agrarian Principal

Marisa Nola Oktary, Lina Jamilah

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung

Jln. Tamansari No.1 Bandung 40116

Email: Oktarymarisa@gmail.com

Abstrack. Article 2 paragraph (2) of Law No.5 Year 1960 contains the right to control the state, one of which is to prosper the entire people of Indonesia. By the way the Jakarta-Bandung Rapid Train (KCJB) Construction is held, which one target is by conducting land acquisition. Land acquisition occurs in Cikalong Wetan Sub-district, West Bandung Regency as a way to achieve the country's goals. This study uses a normative juridical method, namely library research on secondary data in the field of law consisting of primary legal materials and secondary legal materials. In this study used 2 (two) data collection techniques, namely, library research consisting of the search for conceptions, theories, related to problems in the form of legislation and field studies to obtain primary data by conducting interviews with parties which is relevant to the problem under study. Based on the results of the research and discussion, the conclusions were obtained, namely the procurement of land for the Jakarta-Bandung Fast Train (KCJB) in West Bandung Regency was in accordance with the applicable provisions, namely, referring to Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles, Regulations Government No. 40 of 1996 concerning Right to Cultivate, Right to Build and Use Rights, Law Number 2 of 2012 concerning Land Procurement and Law Number 26 of 2007 concerning Spatial Planning. In practice Land Procurement for the Jakarta Bandung Fast Train (KCJB) in Cikalong Wetan District, West Bandung Regency has violated Article 7 of Act Number 2 of 2012 concerning Land Procurement and Article 1 Paragraph (1), Article 2 and Article 6 of Law Number 26 of 2007. As well as legal protection for the owner of the land owned by the government by providing fair compensation according to the appraisal team's price by looking at the condition of the object of land acquisition.

Keywords: Land Acquisition, Legal Protection, State Land.

Abstrak. Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 berisikan tentang hak menguasai negara yang salah satu tujuannya adalah untuk mensejahterakan seluruh rakyat Indonesia. Dengan cara diselenggarakannya Pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) yang mana satu sarasannya yaitu dengan cara melakukan pengadaan tanah. Terjadi pengadaan tanah di Kecamatan Cikalong Wetan Kabupaten Bandung Barat sebagai salah satu cara untuk dapat mencapai tujuan negara. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu penelitian kepustakaan terhadap data sekunder dibidang hukum yang terdiri dari bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini digunakan 2 (dua) teknik pengumpulan data yaitu, studi kepustakaan yang terdiri dari pencarian konsepsi-konsepsi, teori-terori, yang berhubungan dengan permasalahan berupa peraturan perundang-undangan dan studi lapangan untuk memperoleh data primer dengan mengadakan wawancara dengan pihak-pihak yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dihasilkan kesimpulan yaitu, pengadaan tanah untuk Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) di Kabupaten Bandung Barat sudah sesuai ketentuan yang berlaku yaitu, mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria, , Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah dan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang. Dalam praktiknya Pengadaan Tanah untuk Kereta Cepat Jakarta Bandung (KCJB) di Kecamatan Cikalong Wetan Kabupaten Bandung Barat telah melanggar Pasal 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah dan Pasal 1 Ayat (1), Pasal 2 dan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007. Serta perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah hak milik yang dilakukan pemerintah adalah dengan memberikan ganti kerugian yang adil sesuai yang telah di taksir oleh tim penaksir (Tim Appraisal) harga dengan melihat keadaan objek pengadaan tanah.

Kata Kunci: Pengadaan Tanah, Perlindungan Hukum, Tanah Negara

A. Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah¹.

Hak menguasai tanah oleh Negara, dijabarkan dalam bentuk kewenangan tertentu untuk penyelenggaraan hak tersebut. Kewenangan yang diberikan oleh UUPA digolongkan dalam tiga bagian, yaitu pengaturan peruntukan, pengaturan hubungan hukum antara orang dengan bagian-bagian tanah, dan pengaturan hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum². Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA, ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah³. Hak-hak atas tanah yang dimaksud adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan,

M.P Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Raja Grafindo, Jakarta, 2003, hlm. 1.

Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2007, hlm. 46-47.

Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 140 dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara⁴.

Pengadaan tanah secara umum telah diatur oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum. Pengadaan tanah yang dilakukan di Kabupaten Bandung Barat adalah untuk Pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB). Pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung merupakan akses transportasi berbasis platform teknologi Electric Multiple Unit (EMU) yang memungkinkan kereta maju dengan kecepatan 350 km/jam, dengan panjang trase mencapai 145 km, proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung hasil kerjasama Indonesia dengan China ini akan melintasi 9 kabupaten dan kota, salah satunya di

Kabupaten Bandung Barat lebih tepatnya di Desa Cikalong Wetan yang akan dijadikan TOD (Transit Oriented Development). Namun di kawasan tersebut terdapat kawasan peruntukan pertanian (tanaman pangan) dan terdapat kawasan lindung yang berfungsi sebagai resapan air yang juga merupakan kawasan rawan bencana geologi (gerakan tanah) di Kabupaten Bandung Barat perlu. Pemerintah Daerah diharapkan menyesuaikan dengan tata ruang untuk membebaskan dan menggunakan lahannya. Didalam rencana tata ruang wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW daerah setiap kawasan telah ditentukan peruntukannya⁵. Pembangunan harus didasarkan pada perencanaan tata ruang, memperhatikan dan mematuhi pola dan fungsi, agar pemanfaatan, pengendalian dan evaluasi pembangunan bisa terukur dengan mempertimbangkan kondisi ekonomi, sosial, budaya dan lingkungan hidup. Maka hal-hal seperti ini lah yang menjadi masalah dalam Pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung Di Kabupaten Bandung Barat.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimanakah pengaturan pengadaan tanah untuk kereta cepat Jakarta-Bandung (KCJB) di Kabupaten Bandung Barat dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) serta bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah hak

milik yang terkena pengadaan tanah untuk kereta cepat Jakarta-Bandung di kabupaten Bandung Barat. Sesuai dengan masalah yang dikemukakan dalam identifikasi masalah maka tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui dan memahami kesesuaian pengadaan tanah di Kabupaten Bandung Barat untuk Kereta Cepat Jakarta Bandung (KCJB) dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Juncto Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah hak milik yang terkena pengadaan tanah untuk kereta cepat Jakarta-Bandung di Kabupaten Bandung Barat. Sesuai dengan masalah yang dikemukakan dalam identifikasi masalah, maka tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui dan memahami kesesuaian pengadaan tanah di Kabupaten Bandung Barat untuk Kereta Cepat Jakarta Bandung (KCJB) dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Juncto Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah hak milik yang terkena pengadaan tanah untuk kereta cepat Jakarta-Bandung di Kabupaten Bandung Barat.

B. Landasan Teori

Hak menguasai tanah oleh Negara, dijabarkan dalam bentuk kewenangan tertentu untuk penyelenggaraan hak tersebut. Kewenangan yang diberikan oleh UUPA digolongkan dalam tiga bagian, yaitu pengaturan peruntukan,

pengaturan hubungan hukum antara orang dengan bagian- Ibid, hlm.144.

Penjelasan Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah (BAPPEDA), Jawa Barat, Pada tanggal 26 Oktober 2018 bagian tanah, dan pengaturan hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum⁶. Selanjutnya hak menguasai negara dalam UUPA yang diatur dalam Pasal yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai itupun diatur oleh negara apabila subyek hukum membutuhkan untuk pemanfaatan tanah. Sekaligus juga negara mengatur Pasal 19 bahwa Warga Negara Indonesia wajib mendaftarkan tanah nya untuk kepastian hukum dan bukti kepemilikan hak atas tanah. Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai hanya mengatur sebatas hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai saja.

Pengertian pengadaan tanah menurut ahli adalah Perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan, dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya, melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukannya⁷.tata cara pengadaan tanah secara garis besar dibagi menjadi 3 yaitu: persiapan pengadaan tanah, pelaksanaan pengadaan tanah dan pelaporan. Menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan berdasarkan: Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana

Pembangunan Nasional/Daerah, Rencana Strategis dan. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.

Pengertian penataan ruang adalah wujud fisik wilayah dalam dimensi geografis dan geometris yang merupakan wadah bagi manusia dalam melaksanakan kegiatan kehidupannya dalam suatu kualitas kehidupan yang layak⁸. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang⁸. Penyelenggaraan Penataan Ruang harus memperhatikan: Kondisi fisik wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang rentan terhadap bencana, Potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan, kondisi ekonomi, sosial, budaya, politik, hukum, pertahanan keamanan, lingkungan hidup, serta ilmu pengetahuan dan teknologi sebagai satu kesatuan.

C. Hasil penelitian dan Pembahasan

Pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung bermula dari dalam rangka mempercepat pembangunan di Indonesia, khususnya di bidang transportasi, PT Kereta Api Indonesia sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) bekerja sama dengan PT Kereta Cepat Indonesia Cina membangun kereta api cepat jurusan Jakarta-Bandung. Untuk pembangunan KCJB ini pemerintah memerlukan tanah, terdapat beberapa lokasi yang telah ditetapkan untuk trase dan untuk TOD (Transit Oriented Development). Lalu Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung Barat melakukan survei ke beberapa titik lokasi tanah yang diperlukan oleh PT. KAI untuk

pembangunan KCJB tersebut. Setelah melalui beberapa proses, dikeluarkanlah Surat Keputusan dari Gubernur Jawa Barat untuk penetapan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan trase dan stasiun kereta cepat Jakarta-Bandung Nomor : 593/Kep.793-Pemksm/2017. Salah satu nya lokasi tersebut itu adalah Kecamatan Cikalong Wetan. Mengingat bahwa warga Cikalong Wetan ada 103.250 kepala keluarga terkena dampak langsung. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 24

Boedi Harsono, Op.,Cit, hlm.7

D.A Tiasnaadmidjaja dan Asep Warlan Yusuf, Pranata Pembangunan, Universitas Parahiyang, Bandung, 1997, hlm. 6. Pembebasan lahan baik pemukiman maupun pertanian untuk proyek ini. Adapun terhadap pola ruang RTRW Kabupaten Bandung Barat, dengan perkiraan lokasi TOD yang direncanakan, beberapa hal yang harus dipertimbangkan dalam proses pengadaan lahannya. Terdapat kawasan yang berfungsi sebagai kawasan tanaman pangan di kawasan Kecamatan Cikalong Wetan, kemudian terdapat kawasan peruntukan pertanian (tanaman pangan) di Kecamatan Cikalong Wetan. Terdapat kawasan lindung yang berfungsi sebagai resapan air yang juga merupakan kawasan rawan bencana geologi (gerakan tanah) di Kecamatan Cikalong Wetan perlu dipertimbangkan, mengingat kebutuhan lahan di TOD Walini cukup besar (1270 Ha). Berdasarkan Pasal 6 undang-undang nomor 26 tahun 2007 bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan

memperhatikan kondisi fisik wilayah Negara Republik Indonesia yang rentan terhadap bencana, potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan, kondisi ekonomi, sosial, budaya, politik, hukum, pertahanan keamanan, lingkungan hidup, serta ilmu pengetahuan dan teknologi sebagai satu kesatuan. Maka diharapkan pemerintah harus melihat kondisi fisik wilayah terutama melihat masyarakat Kecamatan Cikalong wetan.

Terdapat dampak bagi masyarakat Kecamatan Cikalong Wetan terhadap pengadaan tanah ini, bukan hanya kerugian secara materil namun kerugian secara sosiologis, ekonomis juga mereka rasakan. Mengingat bahwa sebagian besar masyarakat Kecamatan Cikalong Wetan adalah petani. Selain kehilangan tanah, masyarakat Cikalong Wetan juga kehilangan pekerjaan. Berdasarkan Pasal 20 UUPA hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Artinya, hak milik dapat beralih dengan cara diwariskan dan terkuat serta terpenuh artinya pemegang hak milik atas tanah bebas untuk menggunakan haknya tanah yang diberikan. Agar Warga Negara Indonesia dapat memiliki Hak milik maka tanah nya wajib di daftarkan untuk kepastian hukum. Maka dalam hal ini kepastian hukum untuk masyarakat Kecamatan Cikalong Wetan yaitu memberikan ganti kerugian yang adil kepada pihak yang berhak. Meskipun pemerintah telah memberikan ganti kerugian kepada masyarakat, tetapi ganti kerugian itu tidak sebanding dengan apa

yang mereka rasakan. Namun dalam praktiknya pemerintah juga sudah memberikan ganti kerugian yang adil sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 oleh tim penaksir harga dengan melihat objek pengadaan tanah.

D. Simpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, penulis dapat menyimpulkan antara lain :

Pengadaan tanah untuk kereta cepat Jakarta-Bandung (KCJB) di Kabupaten Bandung Barat sudah sesuai ketentuan yang berlaku yaitu, mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah dan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang. Namun dalam praktiknya Pengadaan Tanah untuk Kereta Cepat Jakarta Bandung (KCJB) di Kecamatan Cikalong Wetan Kabupaten Bandung Barat telah melanggar Pasal 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah dan Pasal 1 Ayat (1), Pasal 2 dan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007.

Perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah hak milik di Kecamatan Cikalong Wetan Kabupaten Bandung Barat yang terkena pembebasan lahan untuk pembangunan kereta cepat Jakarta-Bandung yang dilakukan oleh pemerintah yaitu dengan memberikan ganti kerugian yang adil kepada pihak yang berhak sesuai yang telah di taksir oleh tim penaksir (Tim

Appraisal) harga dengan melihat keadaan objek pengadaan tanah.

Daftar Pustaka

Buku-buku

- Boedi Harsono, Hukum Agraria Inonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya
- Boedi Harsono, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Universitas Trisakti, Jakarta, 2007;
- D.A Tiasnaadmidjaja, Asep Warlan Yusuf, Pranata Pembangunan, Universitas Parahiyang, Bandung, 1997;
- Eddy Ruchiyat, Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi, Alumni,
- M.P Siahaan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek, Raja Grafindo, Jakarta, 2003;

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang