

## **PENYELESAIAN SENGKETA PENETAPAN GANTI RUGI TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALUR KERETA CEPAT JAKARTA BANDUNG DI KABUPATEN KARAWANG**

**Y. Eko Haryanto**

Magister Hukum Universitas Esa Unggul

Jl. Arjuna Utara No.9 Kebon Jeruk Jakarta Barat,11510

E-mail : y.ekoharyanto@gmail.com

Naskah diterima : 10/09/2020, revisi : 19/09/2020, disetujui 21/09/2020

### **Abstract**

*This study aims to find out how to resolve compensation decisions in land acquisition in Karawang Regency for the construction of the Jakarta Bandung fast train line and how to resolve the case of the remaining land affected by land in land acquisition in Karawang Regency for the construction of the Jakarta Bandung fast train line. This study uses a normative juridical research method. The results of land acquisition research for the construction of the Jakarta Bandung fast train line occur in problems related to the determination of changes in losses, which should be carried out by paying attention to the location of the land object to be acquired, the market price, so as to fulfill a sense of justice, especially for the owner of the land object, namely PT. Karawang Cipta Persada. This research resulted in land rights holders of PT. Karawang Cipta Persada filed a lawsuit to the Karawang District Court (Karawang PN Decision Number 37/Pdt.G/2018/PNKwg, dated June 26, 2018) and filed an appeal to the Supreme Court (Supreme Court Decision Number 473.K/Pdt/2019, February 21 2019) regarding the value of compensation and residual land which impacts land impacts in land acquisition. The two court decisions assume and ignore the sense of justice of PT. Karawang Cipta Persada as the holder of land rights to receive the value of losses. The Karawang Judgment Court and the Supreme Court Decision stipulate under article 35 of Law No. 2 of 2012 and article 67 of Presidential Regulation No. 71 of 2012, PT. Karawang Cipta Persada does not receive legal protection for the rights of shareholders to land as regulated in Law Number 2 of 2012, which does not get proper and fair losses.*

**Key words : compensation, public interest.**

### **Abstrak**

*Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa penetapan ganti rugi dalam pengadaan tanah di Kabupaten Karawang untuk pembangunan jalur kereta cepat Jakarta Bandung dan bagaimana penyelesaian perkara tanah sisa yang terkena dampak pembebasan lahan dalam pengadaan tanah di Kabupaten Karawang untuk pembangunan jalur kereta cepat Jakarta Bandung. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta cepat Jakarta Bandung terjadi masalah terutama berkaitan dengan penetapan ganti rugi, dimana seharusnya dilakukan dengan memperhatikan lokasi obyek tanah yang akan dibebaskan, harga*

*pasaran, sehingga memenuhi rasa keadilan terutama bagi pemilik obyek tanah yaitu PT. Karawang Cipta Persada. Penelitian ini menghasilkan kesimpulan pemegang hak atas tanah PT. Karawang Cipta Persada mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Karawang (Putusan PN Karawang Nomor 37/Pdt.G/2018/PNKwg, tertanggal 26 Juni 2018) dan mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung (Putusan MA Nomor 473.K/Pdt/2019, tanggal 21 Februari 2019) mengenai nilai ganti kerugian dan tanah sisa yang terkena dampak pembebasan lahan dalam pengadaan tanah. Kedua putusan Pengadilan tersebut bersifat memaksa dan mengabaikan rasa keadilan PT. Karawang Cipta Persada selaku pemegang hak atas tanah untuk menerima nilai ganti kerugian. Putusan pengadilan Negeri Karawang dan Putusan Mahkamah Agung dihubungkan dengan pasal 35 Undang-Undang No 2 Tahun 2012 dan pasal 67 Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012, PT. Karawang Cipta Persada tidak mendapat perlindungan hukum terhadap hak pemegang atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, dimana tidak mendapatkan ganti kerugian yang layak dan adil.*

**Kata kunci :** *ganti kerugian, kepentingan umum*

## **A. Pendahuluan**

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidaklah 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, 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.<sup>1</sup>

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 masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

---

<sup>1</sup> Koesnadi Hardjosoemantri, *Hukum Tata Lingkungan*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1999) hlm. 18-19.

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 ganti rugi itu didasarkan pada harga sekian tahun kedepan atau setelah tanahnya dibebaskan dan telah dijadikan sarana umum.<sup>2</sup>

Pemerintah dalam menentukan harga hanya berpatokan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang besarnya ditentukan oleh Kantor Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan realitas, harga pasaran di masyarakat jauh lebih tinggi apabila dibandingkan dengan NJOP. Perbedaan NJOP dengan harga pasaran masih menjadi masalah dalam penentuan harga ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pihak pemerintah dalam memberikan ganti rugi selalu berpatokan pada NJOP, sedangkan masyarakat (pemegang hak atas tanah) berpatokan pada harga pasaran.

Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 72 Tahun 2012 tentang Penyelenggaran Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

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

---

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hlm. 46.

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 dan China Railway International Co.Ltd.

KCIC (Kereta Cepat Indonesia-China) membangun proyek kereta cepat dengan estimasi 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.<sup>3</sup>

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. 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 digarap di atas tanah yang di antaranya melalui terowongan yang menembus bukit.<sup>4</sup>

Dalam pembangunan kereta cepat Jakarta-Bandung tidak selalu berjalan lancar seperti yang diharapkan, dimana ada beberapa hambatan yang dihadapi dalam proses pembangunan kereta cepat Jakarta-Bandung, yakni dalam proses pembebasan lahan antara pemerintah dengan masyarakat sekitar yang terkena jalur Kereta Cepat Jakarta-Bandung.

Ganti rugi menjadi komponen sensitif dalam proses pengadaan tanah. Karena di dalamnya menyangkut hajat orang banyak. Dalam praktik pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, seringkali ditemukan berbagai persoalan terutama terkait kompensasi atau ganti kerugian atas lahan yang dibebaskan. Permasalahan ini akan selalu timbul akibat belum tercapainya kesepakatan nilai ganti rugi antara pemerintah dengan pemilik lahan tersebut.

---

<sup>3</sup> Wiji Nurhayat, *Kereta Cepat Jakarta-Bandung*, Kumparan, <https://kumparan.com/wiji-nurhayat/pinjaman-dana-proyek-kereta-cepat>, diakses pada tanggal 24 maret 2020.

<sup>4</sup> <https://bisnis.tempo.co/read/1311159/jalur-kereta-cepat-jakarta-bandung>, diakses tanggal 23 Februari 2020.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya pada dasarnya cenderung berpihak kepada pemegang hak, namun dalam praktiknya terdapat kendala serius karena tidak imbangnya nilai ganti kerugian yang diinginkan oleh pemilik tanah dibandingkan dengan kemampuan Negara dalam memberikan ganti rugi.

Berdasarkan uraian diatas, penulis akan melakukan penelitian di Kabupaten Karawang terkait pembebasan tanah untuk kepentingan umum diwilayah Karawang untuk kepentingan pembangunan jalur kereta cepat Jakarta-Bandung atas gugatan perdata PT Karawang Cipta Persada (dahulu PT Canggih Bersaudara Muliajaya) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang, PT Kereta Cepat Indonesia China, PT Pilar Sinergi BUMN Indonesia, Menteri Perhubungan Republik Indonesia, Gubernur Provinsi Jawa Barat, Kantor Jasa Penilai Publik Mutt Aqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun Dan Rekan (KJPP MBPRU) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 37/Pdt.G/2018/PNKwg, tertanggal 26 Juni 2018 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 473.K/Pdt/2019 tertanggal 21 Februari 2019.

Penelitian ini akan meneliti mengenai bagaimana penyelesaian sengketa penetapan ganti rugi dalam pengadaan tanah di Kabupaten Karawang untuk pembangunan jalur kereta cepat Jakarta Bandung dan bagaimana penyelesaian perkara tanah sisa yang terkena dampak pembebasan lahan dalam pengadaan tanah di Kabupaten Karawang untuk pembangunan jalur kereta cepat Jakarta Bandung, yang dari segi manfaat tidak dapat digunakan lagi sesuai peruntukannya.

## **B. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian kepustakaan berdasarkan data pustaka dan norma-norma hukum tertulis dengan mengkaji penerapan atas kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Dalam penelitian hukum yang normatif (*legal research*) yaitu merupakan studi dokumen, yakni menggunakan sumber-sumber data sekunder yang berupa peraturan-peraturan, perundang-undangan, keputusan-keputusan pengadilan, teori-teori hukum, dan pendapat-pendapat para sarjana hukum terkemuka.<sup>5</sup> Pendekatan tersebut digunakan untuk mengkaji teori-teori hukum khususnya di bidang Hukum Agraria serta

---

<sup>5</sup> Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial & Hukum*, (Jakarta : Granit, 2004), hlm. 92.

menganalisis penerapan kaidah hukum, yang meliputi peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **C. Hasil & Pembahasan**

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”.<sup>6</sup>

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 proses 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 pertimbangan, nilai jual bangunan dan nilai jual tanaman. Sementara itu, baik Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012,

---

<sup>6</sup> Ketentuan Umum Pasal 1 Ayat 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

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.

Untuk menjawab kegaduhan ini, kita perlu menelaah lebih lanjut pada pasal demi pasal yang tertuang dalam Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015. 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/atau kerugian lain yang dapat dinilai.

Dalam melakukan tugasnya tersebut, peta bidang tanah dan daftar nominative 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/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat melakukan beberapa langkah hukum seperti mengajukan keberatan kepada Pengadilan Neferi (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 Pertanahan 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 per bidang tanah meliputi:<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Pasal 33 Undang-Undang No 2 Tahun 2012, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

1. Tanah;
2. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
3. Bangunan;
4. Tanaman;
5. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
6. 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<sup>8</sup>.

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 berita acara. Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil Penilai, menjadi dasar musyawarah penyetap 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 tanahnya.<sup>9</sup> 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/memiliki tanah dapat meminta ganti kerugian atas seluruh tanahnya.

Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk :<sup>10</sup>

1. Uang;
2. Tanah pengganti;
3. Permukiman kembali;
4. Kepemilikan saham; atau
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

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, Penjelasan pasal 33 huruf f.

<sup>9</sup> *Ibid.*, Pasal 35.

<sup>10</sup> *Ibid.*, Pasal 36.



dalam proses pengadaan tanah.<sup>11</sup> Sementara itu yang dimaksud dengan bentuk ganti kerugian melalui kepemilikan saham adalah penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum terkait dan/atau pengelolaannya yang didasari kesepakatan antar pihak.<sup>12</sup> Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak misalnya gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk ganti kerugian.<sup>13</sup>

## 1. Penyelesaian Sengketa Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Pembangunan Kereta Cepat Jakarta Bandung

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, adalah: antara perseorangan dengan perseorangan; antara perseorangan dengan sekelompok orang; antara perseorangan dengan perusahaan; antara sekelompok orang dengan perusahaan; antara perusahaan dengan perusahaan; antara perseorangan dengan Pemerintah atau Pemerintah Daerah; antara sekelompok orang dengan Pemerintah atau Pemerintah Daerah; antara Pemerintah dengan Pemerintah Daerah; antara Pemerintah Daerah dengan Pemerintah Daerah; antara perusahaan dengan Pemerintah atau Pemerintah Daerah; antara masyarakat hukum adat dengan perusahaan; antara masyarakat hukum adat dengan Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

Pengertian sengketa disebutkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, yaitu sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, pertikaian, perselisihan pendapat dan perkara di pengadilan.<sup>14</sup> A. Mukti Arto memberikan pengertian sengketa, yaitu suatu sengketa itu timbul biasanya karena adanya permasalahan dalam masyarakat dan ada dua hal yang menimbulkan masalah yaitu adanya perbedaan antara *das sollen* dan *das sein* dan adanya perbedaan antara apa yang diinginkan dengan apa yang terjadi, keduanya merupakan masalah dan bila masalah itu disebabkan oleh pihak lain, maka masalah tersebut menimbulkan sengketa. Sengketa ini bila berada dalam ruang lingkup tatanan hukum, maka ia akan menjadi sengketa hukum dan sengketa hukum ini

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, Penjelasan Pasal 36 huruf c.

<sup>12</sup> *Ibid.*, Penjelasan Pasal 36 huruf d.

<sup>13</sup> *Ibid.*, Penjelasan Pasal 36 huruf e.

<sup>14</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 2007, hlm. 1037.

ada yang dibawa ke pengadilan dan ada yang tidak dibawa ke pengadilan.<sup>15</sup> Eddy Pranjoto memberikan pengertian sengketa yaitu suatu sengketa akan terjadi manakala ada dua kepentingan yang saling berbenturan yang tidak dapat disatukan, hanya saja tidak semua sengketa itu harus diselesaikan melalui pengadilan.<sup>16</sup> Sengketa adalah perselisihan yang terjadi di antara para pihak yang berbeda kepentingan, yang penyelesaiannya dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan.

Dalam Bahasa Inggris terdapat istilah *conflict* dan *dispute*. *Conflict* diartikan konflik, sedangkan *dispute* diartikan sengketa. Sarjita menyatakan bahwa konflik merupakan situasi atau kondisi adanya pertentangan atau ketidaksesuaian antara para pihak yang akan dan sedang mengadakan hubungan atau kerjasama. Pada umumnya konflik akan terjadi dimana saja sepanjang terjadi interaksi atau hubungan antara sesama manusia, baik antara individu dengan individu atau kelompok dengan kelompok dalam melakukan sesuatu.

Rachmadi Usman menyatakan bahwa baik kata *conflict* atau *dispute*, keduanya mengandung pengertian tentang adanya perbedaan kepentingan di antara kedua belah pihak atau lebih. *Conflict* diartikan konflik, sedangkan *dispute* diartikan sengketa. 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.<sup>17</sup> 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 2 (dua) macam, yaitu:

1. Sengketa tata usaha negara. Sengketa timbul disebabkan oleh diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara oleh badan/pejabat tata usaha negara. Sengketa tata usaha negara diselesaikan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

---

<sup>15</sup> A. Mukti Arto, *Mencari Keadilan, Kritik, dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2001), hlm. 28.

<sup>16</sup> Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, (Yogyakarta : Tugu Jogja, 2008), hlm. 7-8.

<sup>17</sup> Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 1.

2. Sengketa perdata. Sengketa timbul disebabkan oleh wanprestasi (ingkar janji) atau perbuatan melanggar hukum. Sengketa perdata diselesaikan melalui gugatan ke Pengadilan Negeri atau diselesaikan di luar pengadilan.

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara oleh para pihak yang bersengketa, yaitu:

- 1 Penyelesaian sengketa di pengadilan. Penyelesaian sengketa di pengadilan, yaitu salah satu pihak yang bersengketa mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila sifat sengketanya adalah sengketa tata usaha negara, atau mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri apabila sifat sengketanya adalah sengketa perdata. Penyelesaian sengketa melalui gugatan ke pengadilan dikenal dengan sebutan litigasi.
- 2 Penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan, yaitu para pihak yang bersengketa bersepakat menyelesaikan sengketanya dengan jalan musyawarah untuk mencapai kesepakatan (mufakat).

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dalam bentuk negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase. Negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase merupakan alternatif penyelesaian sengketa atau *Alternative Dispute Resolution*, yaitu para pihak yang bersengketa dapat menyelesaikan sengketanya di luar pengadilan dengan atau tanpa bantuan pihak ketiga.

Menurut R.F. Saragih, yang dimaksud dengan negosiasi adalah sarana bagi para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan tanpa keterlibatan pihak ketiga. Konsiliasi adalah penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam suasana kekeluargaan atau *friendly*. Mediasi adalah penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga yang netral dalam upaya negosiasi penyelesaian sengketa, pihak ketiga tersebut tidak berwenang mengambil keputusan. Arbitrase adalah penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga yang netral, pihak ketiga tersebut berwenang mengambil keputusan.<sup>18</sup> Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dikenal dengan sebutan non litigasi.

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

---

<sup>18</sup> R.F. Saragih, *Fungsionalisasi ADR dan Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup*, Jurnal Hukum, Vol.7 No 13, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2000, hlm 140.

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 2 (dua) macam, yaitu :

- 1 Sengketa yang bersifat tata usaha negara. Terdapat 4 (empat) tahapan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu: Perencanaan; Persiapan; Pelaksanaan; serta 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.

2. Sengketa yang bersifat keperdataan. Besarnya ganti kerugian atas tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dinilai oleh Penilai pertanahan. Penilai Pertanahan menyampaikan hasil penilaiannya kepada Lembaga Pertanahan (BPN RI). Hasil penilaian oleh Penilai Pertanahan menjadi dasar bagi

Lembaga Pertanahan (BPN RI) untuk menetapkan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Dalam menetapkan bentuk dan/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 dan/atau 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 bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian antara lembaga Pertanahan dan pihak yang berhak, yang menimbulkan kerugian bagi pihak yang berhak.

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

- a. 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.<sup>19</sup>
- b. Mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri. Pada tahapan pelaksanaan kegiatan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum diadakan kegiatan musyawarah penetapan ganti kerugian. Musyawarah untuk menetapkan ganti

---

<sup>19</sup> 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.
- 2) Pengadilan Tata Usaha Negara memutus diterima atau ditolaknya gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya gugatan.
- 3) Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- 4) Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.
- 5) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

kerugian dilakukan oleh Lembaga Pertanahan dengan pihak yang berhak. Dalam musyawarah terdapat kegiatan saling mendengar, saling memberi, dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai sengketa ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dalam musyawarah ini, Lembaga Pertanahan Nasional dan pihak yang berhak dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum kedudukannya sejar atau sederajat, atau tidak ada yang berkedudukan lebih tinggi daripada pihak yang lain. Para pihak yang bersengketa mempunyai hak atau kebebasan untuk menyampaikan pendapatnya, tidak boleh ada penekanan atau pemaksaan kehendak oleh satu pihak terhadap pihak yang lain. Hasil musyawarah antara Lembaga Pertanahan Nasional dan pihak yang berhak adalah mencapai kesepakatan (mufakat) atau tidak mencapai kesepakatan (mufakat).

Sebagai dasar Penilaian Ganti Kerugian untuk pemberian Ganti Kerugian pembebasan lahan untuk pembangunan kereta cepat Jakarta Bandung adalah ketentuan dalam pasal 31 sampai dengan pasal 36 Undang-Undang No 2 Tahun 2012.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Pasal 31

- 1) Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.

Pasal 32

- 1) Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.
- 2) Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif dan/ atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 33

Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- a. tanah;
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Pasal 34

- 1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26.
- 2) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara.
- 3) Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian.

Pasal 35

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 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 Kantor Jasa Penilai Publik Mutt Aqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun Dan Rekan dinilai sebesar Rp.960.000,- per m<sup>2</sup><sup>21</sup>

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 tahun 2012, yaitu sebagai berikut :

2. Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak
3. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.

---

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 tanahnya.

Pasal 36

Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. permukiman kembali;
- d. kepemilikan saham; atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

<sup>21</sup> <https://www.wartaekonomi.co.id/read254519/>

Permohonan keberatan oleh PT Karawang Cipta Persada khususnya proses penilaian 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.

Gugatan oleh PT karawang Cipta Persada ditolak oleh Pengadilan Negeri Karawang. Pertimbangannya bahwa mengenai musyawarah pada tanggal 11 April 2018 antara PT Karawang Cipta 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 Behak yang hadir atau kuasanya, yang setuju beserta bentuk Ganti Kerugian yang disepakati;
- b. Pihak yang Behak 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/atau 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, pendanaanya 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 4 (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 (final), sehingga tidak ada upaya Peninjauan Kembali (PK). 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.

## **2. Tanah Sisa Yang Terkena Dampak Dalam Pengadaan Tanah Pembangunan Kereta Cepat Jakarta Bandung**

### **a. Pengertian Tanah Sisa**

Tanah sisa adalah tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah yang terkena Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dimana tanah tersebut tidak terkena trase Jalur Kereta Cepat Jakarta Bandung sehingga berpotensi tidak dapat lagi difungsikan sesuai dengan peruntukannya dan atau penggunaan awal dan atau tidak dapat digunakan lagi sebagai tanah produktif yang menghasilkan. Terhadap tanah sisa tersebut, Pihak Yang Berhak dapat meminta penggantian atau pembayaran kepada pemerintah yang melaksanakan kegiatan Pengadaan Tanah agar seluruhnya dapat dibebaskan sekaligus.

Namun, banyak sekali kendala di lapangan yang ditemui terhadap teknis pelaksanaan pembebasan Tanah Sisa tersebut.

Dalam Undang-undang No 2 tahun 2012 terdapat aturan mengenai “tanah sisa” yang tidak lagi dapat difungsikan. Hal tersebut diatur pada pasal 35 , yang berbunyi :

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 tanahnya.

Kemudian terdapat pula dalam Peraturan Pelaksanaannya yaitu pasal 67 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012, yang berbunyi :

- (1) Dalam hal terdapat sisa dari 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 tanahnya.
- (2) Sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula.

Sesuai penjelasan Pasal 35 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, yang dimaksud “tanah sisa” yang tidak lagi dapat difungsikan adalah bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula, misalnya rumah hunian yang terbagi sehingga sebagian lagi tidak dapat digunakan sebagai rumah hunian. Berdasarkan penjelasan tersebut, Pihak yang menguasai/ memiliki tanah dapat meminta ganti kerugian atas seluruh tanahnya.

#### b. Ganti Rugi Tanah Sisa

Dalam Pasal 35 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah : 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 tanahnya, sedangkan yang dimaksud dengan “tidak lagi dapat difungsikan” adalah bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula, misalnya rumah hunian yang terbagi sehingga sebagian lagi tidak dapat digunakan sebagai rumah hunian. sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang menguasai/memiliki tanah dapat meminta ganti kerugian atas seluruh tanahnya.

Dari penjelasan di atas, apabila terjadi tanah sisa yang dari sisi penggunaannya tidak lagi dapat difungsikan seperti semula maka dapat dikategorikan tanah sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukkan dan penggunaan. Contoh permasalahan yang diberikan berupa jenis penggunaan tanah non pertanian. Hal tersebut belum dapat

menjawab kebingungan dari Panitia Pengadaan Tanah dimana tanah sisa yang tidak lagi dapat difungsikan senyataannya bukan hanya dari sisi penggunaan tanahnya saja. Seperti permasalahan tanah sisa yang terjadi pada tanah pertanian, dimana dari sisi penggunaan masih dapat ditanami tetapi dari sisi hasil produksi sudah menurun bahkan sudah tidak dapat diambil hasilnya. Permasalahan tanah sisa berupa tanah non pertanian juga banyak terjadi akibat dari tertutupnya akses, karena jika ditinjau dari sisi penggunaan sebagai rumah hunian. Maka dari itu, surat petunjuk penyelesaian tanah sisa ini belum dapat menjawab secara lugas kebingungan yang dialami Panitia Pengadaan Tanah mengenai kriteria tanah sisa.

Penilaian tanah sisa ini dapat ditentukan berdasarkan mekanisme yang ditempuh pemilik tanah. Mekanisme ini berkaitan dengan kapan waktu pengajuan pernyataan tanah sisa. Berdasarkan Pasal 11 dan Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012, pengajuan pernyataan tanah sisa dilakukan saat pengukuran dan pemetaan bidang sehingga bidang tanah dipetakan secara utuh (tanah sisa dan tanah trase) maka penilaian ganti kerugian dilakukan secara utuh. Penilaian secara utuh ini mengartikan bahwa nilai bidang tanah sisa dan tanah trase sama. Hakikatnya, kerugian yang dirasakan pemilik tanah sama antara tanah sisa dan tanah trase.

Apabila pada kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menyebabkan bidang tanah yang terkena memiliki “tanah sisa” yang tidak lagi dapat difungsikan, Pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya. Pasal ini merupakan perwujudan asas kemanusiaan, keadilan dan kesejahteraan, dimana pada peraturan pengadaan tanah sebelumnya belum pernah muncul ketentuan ini

Terkait dengan sisa tanah milik PT Karawang Cipta Persada yang tidak diperhitungkan dalam pemberian ganti rugi maka PT Karawang Cipta Persada 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 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.

Keberatan PT Karawang Cipta Persada adalah mengenai Nilai Ganti Kerugian yang Layak dan Adil sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum serta ketentuan yang diatur dalam kode etik penilai (SPI 306), yaitu penggantian kerugian secara utuh termasuk seluruh sisa tanah dan/atau tanah terdampak akibat terkena dampak dari adanya pembangunan trase dan stasiun kereta cepat Jakarta-Bandung yang menjadi hilang manfaatnya dan/atau tidak dapat digunakan sesuai dengan peruntukannya, ditolak oleh Pengadilan Negeri Karawang.

Pertimbangan Pengadilan Negeri adalah bahwa terhadap tanah sisa berdasarkan Undang-Undang No 2 Tahun 2012 antara lain dinyatakan dalam pasal 35 beserta penjelasannya :

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 tanahnya. Yang dimaksud dengan "tidak lagi dapat difungsikan" adalah bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula.

Artinya bahwa sebelum terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum, tanah tersebut sudah memiliki fungsi yang memiliki peruntukan dan penggunaan, misalnya rumah hunian yang terbagi sehingga sebagian lagi tidak dapat digunakan sebagai rumah hunian. Sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang menguasai/memiliki tanah dapat meminta Ganti Kerugian atas seluruh tanahnya.

Sesuai dengan ketentuan pasal 67 Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012, menyebutkan bahwa :

- a. Dalam hal terdapat sisa dari 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 tanahnya.
- b. Sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula.

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 (final), sehingga tidak ada upaya Peninjauan Kembali (PK). 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.

#### **D. Kesimpulan**

Sengketa penetapan ganti rugi dalam pengadaan tanah di Kabupaten Karawang untuk pembangunan jalur kereta cepat Jakarta Bandung, PT. Karawang Cipta Persada mengajukan gugatan mengenai bentuk dan/atau 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 Cipta Persada selaku pemegang hak atas tanah untuk menerima nilai ganti kerugian.

Penyelesaian perkara tanah sisa yang terkena dampak pembebasan lahan dalam pengadaan tanah di Kabupaten Karawang untuk pembangunan jalur kereta cepat Jakarta Bandung, Pengadilan Negeri Karawang memutus keberatan mengenai permohonan pembayaran atas tanah sisa milik PT Karawang Cipta Persada ditolak hingga mengajukan kasasi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 473.K/Pdt/2019, tanggal 21 Februari 2019, memutuskan menolak permohonan kasasi oleh PT Karawang Cipta Persada. Putusan pengadilan Negeri Karawang dan Putusan Mahkamah Agung dihubungkan dengan pasal 35 Undang-Undang No 2 Tahun 2012 dan pasal 67 Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 dimana jelas diatur bahwa bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, PT. Karawang Cipta Persada berhak meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya. PT. Karawang Cipta Persada tidak mendapat perlindungan hukum terhadap hak pemegang atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, dimana tidak mendapatkan ganti kerugian yang layak dan adil.

#### **E. Ucapan Terimakasih**

Penulis memanjatkan puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas semua kemudahan dalam proses penulisan Jurnal yang berjudul "**Penyelesaian Sengketa**

**Penetapan Ganti Rugi Tanah Untuk Pembangunan Jalur Kereta Cepat Jakarta Bandung Di Kabupaten Karawang**". Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu, terutama kepada Bapak/Ibu Pengelola PALAR (Pakuan Law Review) Journal Fakultas Hukum Universitas Pakuan, yang telah memberikan kesempatan bagi penulis untuk dapat membagikan tulisan (penelitian) ini.

Semoga tulisan(penelitian) penulis dapat memberikan manfaat bagi para akademisi dan rekan-rekan mahasiswa. Terima kasih.

#### **F. Biodata Singkat Penulis**

Y. Eko Haryanto, Lahir di Metro, 14 juni 1975, Lulus S1 dari Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta pada tahun 1998, dan saat ini tengah mengambil program Magister Hukum pada Universitas Esa Unggul.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007)

A. Mukti Arto, *Mencari Keadilan, Kritik, dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2001)

Koesnadi Hardjasoemantri, *Hukum Tata Lingkungan*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press 1999)

Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2007

Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2003).

Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial & Hukum*, (Jakarta : Granit, 2004).

Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, (Yogyakarta : Tugu Jogja 2008).

### B. Jurnal

R.F. Saragih, *Fungsionalisasi ADR dan Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup*, *Jurnal Hukum*, Vol.7 No 13, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2000,

### C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria;

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya;

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Peraturan Presiden Nomor 107 Tahun 2015 Tentang Percepatan Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Kereta Cepat Antara Jakarta dan Bandung.

#### **D. Putusan**

Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 37/Pdt.G/2018/PN KWg, tertanggal 26 Juni 2018 ;

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 473.K/Pdt/2019, tertanggal 21 Februari 2019 ;

#### **E. Internet**

Wiji Nurhayat, *Kereta Cepat Jakarta-Bandung*, Kumparan, <https://kumparan.com/wiji-nurhayat/pinjaman-dana-proyek-kereta-cepat>, diakses pada tanggal 24 maret 2020.

<https://bisnis.tempo.co/read/1311159/jalur-kereta-cepat-jakarta-bandung>, diakses pada tanggal 23 Februari 2020.