PROBLEMATIKA DAN PENYELESAIAN GANTI KERUGIAN TANAH SISA PADA PENGADAAN TANAH KERETA CEPAT JAKARTA-BANDUNG (KCJB) DI KABUPATEN BANDUNG

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan

Disusun Oleh:
Kistie Lendra Octora
NIT. 16252951 / Manajemen Pertanahan

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2020

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**
LEMBAR PENGESAHAN ..... **ii**
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI ..... **iii**
MOTTO ..... **iv**
HALAMAN PERSEMBAHAN ..... **v**
KATA PENGANTAR ..... **vi**
DAFTAR ISI ..... **viii**
DAFTAR GAMBAR ..... **x**
DAFTAR TABEL ..... **xii**
INTISARI ..... **xiii**
ABSTRACT ..... **xiv**
BAB I PENDAHULUAN **1**
A. Latar Belakang 1
B. Rumusan Masalah 8
C. Tujuan Penelitian 8
D. Manfaat Penelitian 9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA **10**
A. Kajian Literatur 10
B. Kajian Teori 17
1. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum 17
2. Ganti Kerugian pada Pengadaan Tanah 21
3. Tanah Sisa pada Pengadaan Tanah 23
C. Kerangka Pemikiran 25
D. Pertanyaan Penelitian 27
BAB III METODE PENELITIAN **28**
A. Format Penelitian 28
B. Lokasi Penelitian 29
C. Jenis dan Sumber Data 29
1. Data Primer 29

2. Data Sekunder ……...30
D. Teknik Pengumpulan Data.....30
E. Analisis Data 31
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN 33
A. Kondisi Geografis dan Administrasi di Wilayah Kabupaten Bandung 33
B. Kondisi Demografi di Wilayah Kabupaten Bandung.....39
C. Penggunaan Lahan di Wilayah Kabupaten Bandung 42
BAB V PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH DAN INVENTARISASI TANAH SISA 44
A. Pelaksanaan Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan KCJB di Kabupaten Bandung 44
B. Inventarisasi Tanah Sisa Pengadaan Tanah KCJB di Kabupaten Bandung 52
BAB VI TANAH SISA PADA PENGADAAN TANAH KCJB DI KABUPATEN BANDUNG 62
A. Permasalahan Tanah Sisa 62
1. Regulasi Tanah Sisa..... 62
2. Kriteria Tanah Sisa 65
a. Ganti Kerugian Tanah Sisa Luas Kurang dari 100 m^2.....66
b. Ganti Kerugian Tanah Sisa Luas Lebih dari 100 m^2.....67
B. Pihak yang Berhak Menentukan Ganti Kerugian Tanah Sisa 83
C. Solusi atas Permasalahan Tanah Sisa..... 85
BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN 91
A. Kesimpulan.....91
B. Saran 94
DAFTAR PUSTAKA 97
LAMPIRAN

ABSTRACT

Based on the regulations regarding land acquisition, in the case of certain land parcels affected by land acquisition, there is residual land which can no longer be used according to its designation and use, the entitled party can request full compensation for the land. In land acquisition for the construction of the Jakarta-Bandung Fast Train (KCJB) in Bandung Regency, there are obstacles in resolving compensation for the residual land. Therefore this research was carried out. This research also provides an overview of the problems in providing compensation for residual land in land acquisition for the construction of KCJB in Bandung Regency and its solutions.

The research method used in this research is a qualitative descriptive approach with a case study method. In this study, the selected cases were related to the problems and the settlement of the implementation of compensation for the residual land in land acquisition for the KCJB development. The selected location is represented by 6 (six) villages in Bandung Regency which have residual land problems.

The existing regulations have not detailed the criteria for the residual land which can be compensated or not, while the problems encountered by the executing committee for land acquisition in the field regarding the residual land are quite diverse. In implementing compensation for the remaining land, the land acquisition committee divides it into two categories based on land area, for areas less than 100 m^2 and more than 100 m^2.

From the results of the research it was found that, not all residual land parcels could be compensated due to budget constraints. 65 plots of residual land have been compensated, while other land parcels have been given other solutions. Therefore, it is necessary to improve the regulations regarding the residual land, and the budgeting for the payment of compensation for the residual land at the planning stage of land acquisition..

Keywords*: Land acquisition, KCJB, Residual land, Compensation, Research*

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Presiden Joko Widodo bersama Kabinet Kerja (2014-2019) memprioritaskan pembangunan infrastruktur sebagai salah satu program utama dalam memajukan pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Hal ini dituangkan dalam agenda prioritas Presiden Joko Widodo yang disebut dengan Nawa Cita, dan kemudian dijabarkan secara terperinci dalam Buku I Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) tahun 2015 – 2019. Salah satu arah kebijakan umum pembangunan nasional tahun 2015-2019, seperti dijabarkan dalam Buku I RPJMN 2015-2019 yaitu mempercepat pembangunan infrastruktur untuk pertumbuhan dan pemerataan pembangunan nasional. Pembangunan infrastruktur diarahkan untuk memperkuat konektivitas nasional untuk mencapai keseimbangan pembangunan, mempercepat penyediaan infrastruktur perumahan dan kawasan permukiman (air minum dan sanitasi) serta infrastruktur kelistrikan, menjamin ketahanan air, pangan dan energi untuk mendukung ketahanan nasional, dan mengembangkan sistem transportasi massal perkotaan. Kesemuanya dilaksanakan secara terintegrasi dan dengan meningkatkan peran Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) atau pihak swasta.

Selain melalui RPJMN 2015-2019, peningkatan skema Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) dalam penyediaan infrastruktur juga didukung dengan dikeluarkannya Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur. Kerjasama antara pemerintah dengan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur sendiri sebelumnya sudah

diatur oleh Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur. Meskipun di dalam peraturan tersebut belum disinggung mengenai aspek pengadaan tanahnya sebagaimana diatur dalam Pasal 117A Ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015, bahwa pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat bersumber terlebih dahulu dari dana badan usaha selaku instansi yang memerlukan tanah yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian, yang bertindak atas nama lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah provinsi, dan/atau pemerintah kabupaten/kota. Pengadaan tanah dalam skema KPBU juga disinggung pada BAB V dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2015.

Jenis infrastruktur yang disebutkan dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 67 Tahun 2005 dan disebutkan kembali serta lingkupnya diperluas oleh Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 antara lain adalah infrastruktur transportasi (pelabuhan laut, sungai atau danau, pelabuhan udara, jaringan rel dan stasiun kereta api), jalan (jalan tol dan jembatan tol), pengairan (saluran pembawa air baku), air minum (bangunan pengambilan air baku, jaringan transmisi, jaringan distribusi, instalasi pengolahan air minum), air limbah (instalasi pengolah air limbah, jaringan pengumpul dan jaringan utama) serta sarana persampahan (pengangkut dan tempat pembuangan), telekomunikasi (jaringan telekomunikasi), ketenagalistrikan (pembangkit, transmisi, dan distribusi tenaga listrik), minyak dan gas bumi (pengolahan, penyimpanan, pengangkutan, transmisi atau distribusi migas).

Adapun jenis infrastruktur baru di Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 antara lain infrastruktur konservasi energi, fasilitas perkotaan, fasilitas pendidikan, fasilitas sarana dan prasarana olahraga serta kesenian, kawasan, pariwisata, kesehatan, lembaga pemasyarakatan, dan perumahan rakyat. Beberapa contohnya adalah pembangunan Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) di Lampung dan Riau, pembangunan jalur kereta api Makassar-Parepare dan perluasan Bandara Komodo di Labuan Bajo.

Demi memenuhi kebutuhan akan pembangunan infrastruktur, tidak dapat dipungkiri jika pembangunan tersebut membutuhkan ketersediaan tanah atau lahan yang relatif luas dan banyak agar dapat terlaksana. Kendati demikian, ketersediaan tanah negara bebas (yang belum diberikan hak atas tanahnya) maupun tanah negara yang dikuasai langsung oleh instansi pemerintah jumlahnya terbatas dan tidak dapat memenuhi kebutuhan pembangunan tersebut. Sitorus mengatakan bahwa ketersediaan tanah-tanah negara yang "bebas" yaitu tanah yang sama sekali tidak dihaki atau diduduki orang atau pihak-pihak yang berkepentingan lainnya adalah sangat terbatas (Sitorus 2004, 1). Keterbatasan ini mengharuskan pemerintah sebagai penyelenggara negara berhadapan dengan para pemilik tanah dalam upaya menyediakan tanah untuk kegiatan pembangunan.

Tata hukum pengadaan tanah akan lebih mudah dipahami jika terlebih dahulu memahami konsepsi hukum tanah nasional yang diambil dari hukum adat, yakni konsepsi "komunalistik religius" yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Hal ini sesuai dengan apa yang disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Berkenaan dengan konsepsi hukum tanah nasional yang bersifat komunalistik religius tersebut, meskipun hak-hak atas tanah dapat diberikan kepada perorangan atau badan hukum, didalamnya masih terkandung hak kebersamaan. Unsur kebersamaan atau unsur kemasyarakatan tersebut ada pada tiap hak atas tanah, karena semua hak atas tanah secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang merupakan hak bersama (Sutedi 2007, 48). Hal ini dicantumkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Kemudian

dipertegas lagi dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.

Berdasarkan penjelasan di atas disimpulkan bahwa untuk menyediakan tanah bagi pembangunan maka pemerintah dapat melakukannya melalui pembebasan lahan yang dimiliki atau dikuasai oleh pihak lain, baik itu perorangan maupun badan hukum. Berkaitan dengan hal ini maka disusunlah berbagai peraturan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yang terbaru adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum kemudian diikuti dengan peraturan presiden, peraturan menteri dan peraturan terkait lainnya. Pasal 1 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, sedangkan yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Salah satu contoh pembangunan infrastruktur guna mempercepat pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang membutuhkan kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, adalah pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB), dan seterusnya akan ditulis dengan sebutan KCJB. Dilansir dari laman resminya, pembangunan KCJB dilaksanakan oleh PT. Kereta Cepat Indonesia-China (PT. KCIC). PT. KCIC sendiri merupakan perusahaan gabungan yang didirikan untuk membangun kereta cepat yang membentang sejauh kurang lebih 150 kilometer antara Jakarta dan Bandung, Provinsi Jawa Barat ini. Perusahaan ini terdiri dari konsorsium Badan Usaha Milik Negara (BUMN) bernama PT. Pilar Sinergi BUMN Indonesia yang dipimpin oleh PT. Wijaya Karya dan konsorsium perusahaan-perusahaan China yang dipimpin oleh China Railway Corporation.

Sesuai dengan yang dicantumkan dalam poin b Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pembangunan KCJB termasuk sebagai salah satu kegiatan yang membutuhkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pembangunan KCJB juga termasuk sebagai salah satu Proyek Strategis Nasional yang ditegaskan dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, kemudian dilakukan perubahan pertama dengan Peraturan Presiden Nomor 58 Tahun 2017, dan perubahan kedua dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 56 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Secara umum dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 ada 4 (empat) tahapan proses pengadaan tanah. Mulai dari perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Dalam tahapan pelaksanaan pengadaan tanah, yang paling krusial adalah musyawarah dalam penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian antara instansi yang membutuhkan tanah dengan masyarakat pemilik tanah. Menurut Pasal 1 angka (10) UU Nomor 2 Tahun 2012 serta Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang dimaksud dengan ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Perlu disadari bersama bahwa ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Layak dan adil adalah kata kuncinya, atau dapat dikatakan sebagai standar minimal dalam pemberian ganti kerugian (Sutaryono 2014). Maka tidaklah heran jika dalam kegiatan pengadaan tanah, persoalan yang sering muncul adalah persoalan mengenai besaran ganti rugi. Banyak pelaksanaaan pengadaan tanah yang molor waktunya karena sulit tercapainya kesepakatan dalam tahap ini (Umam 2014). Untuk memperoleh nilai ganti rugi yang wajar agar rakyat tidak dirugikan atau menjadi turun kesejahteraannya (Listyawati 2009, 518), maka pemerintah

dalam perjalanan sejarah pengadaan tanah, telah melakukan upaya agar ganti rugi tidak menurunkan tingkat kesejahteraan rakyat (Andora 2016, 107).

Permasalahan yang timbul dalam penyelesaian ganti kerugian juga terjadi dalam pengadaan tanah untuk KCJB. Berdasarkan wawancara dengan salah satu anggota panitia pengadaan tanah KCJB di Kabupaten Bandung, Dani Ahmad H (2019), walaupun kegiatan pelaksanaan pengadaan tanahnya sudah mencapai 98%, tetapi dalam proses ganti kerugian mengalami hambatan khususnya untuk penyelesaian ganti kerugian tanah sisa. Pengadaan tanah KCJB di Kabupaten Bandung sendiri menggunakan lahan dengan total luas 647.832 m^2 yang terdiri dari 783 bidang di 8 (delapan) desa yang terdapat di tiga kecamatan, yakni Kecamatan Bojongsoang, Kecamatan Cileunyi dan Kecamatan Rancaekek (Soenarso S.A & Husaini A 2019). Pada tiga kecamatan yang terkena pengadaan tanah pembangunan KCJB di Kabupaten Bandung tersebut, ditemukan bidang tanah yang terindikasi sebagai tanah sisa. Terhadap tanah sisa tersebut ada yang dapat diberikan ganti kerugian dan ada yang tidak dapat diberikan ganti kerugian. Panitia pengadaan tanah KCJB masih kebingungan dalam menentukan kriteria bidang tanah yang dapat dikategorikan sebagai tanah sisa dan dapat diberikan ganti kerugiannya, karena peraturan yang ada belum mengatur secara terperinci mengenai hal tersebut.

Pengertian mengenai tanah sisa sendiri disebutkan dalam Pasal 35 UU Nomor 12 Tahun 2012, bahwa 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. Pada penjelasannya dijelaskan 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. Tanah sisa non pertanian yang dijadikan sebagai rumah hunian, tentu akan lebih mudah dinilai karena jelas peruntukan dan penggunannya, tetapi

untuk tanah pertanian membutuhkan penilaian yang lebih kompleks karena jika dinilai berdasarkan salah satu aspek saja, misalnya luas, maka tidak dapat menilai secara menyeluruh apakah tanah tersebut masih dapat difungsikan sebagaimana peruntukan dan penggunaannya semula.

Peraturan-peraturan terdahulu sebelum dikeluarkannya UU Nomor 2 Tahun 2012 tidak ada yang mengatur atau bahkan menyinggung mengenai tanah yang terkena pengadaan tanah dan memiliki sisa yang tidak ikut dibebaskan, tetapi tidak dapat difungsikan kembali sebagaimana sebelumnya, atau bisa disebut dengan tanah sisa. Padahal seperti yang dicantumkan dalam Undang-Undang bahwa pemberian ganti kerugian haruslah dilakukan dengan layak dan adil. Dengan dicantumkannya pasal 35 pada UU Nomor 12 Tahun 2012 ini tentu merupakan kabar gembira bagi masyarakat dan sebagai salah satu wujud pemenuhan keadilan bagi mereka yang terkena dampak dari pengadaan tanah, khususnya bagi mereka yang memiliki tanah sisa yang sudah tidak dapat lagi dipergunakan sebagaimana peruntukan dan penggunaan sebelumnya.

Dilema mengenai tanah sisa ini disebabkan karena pada dasarnya tanah sisa tersebut tidak dibutuhkan oleh instansi yang berwenang mengadakan tanah, dan jika dilakukan proses ganti kerugian terhadap tanah tersebut, padahal tanahnya tidak akan digunakan dalam kegiatan pembangunan, maka akan menimbulkan kemungkinan terjadinya pengeluaran negara yang lebih besar. Tetapi di satu sisi masyarakat yang tanahnya terkena pengadaan tanah dan mempunyai tanah sisa, tentunya akan merasakan ketidakadilan apabila terdapat tanah sisa yang tidak dapat difungsikan sebagaimana sebelumnya, tetapi tidak diberikan ganti kerugian atas tanah tersebut padahal nilai jual tanahnya tentu akan turun. Selain itu peraturan yang ada dirasa kurang menjawab dan menjelaskan bagaimana kriteria tanah sisa.

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai problematika dan penyelesaian ganti kerugian terhadap tanah sisa pada pengadaan tanah untuk pembangunan KCJB di Kabupaten Bandung dengan judul “Problematika dan Penyelesaian Ganti Kerugian Tanah

Sisa pada Pengadaan Tanah Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) di Kabupaten Bandung”

B. Rumusan Masalah

Persoalan yang menjadi fokus utama dari penelitian ini adalah apa saja kendala yang ditemui dalam melaksanakan penyelesaian tanah sisa pada pengadaan tanah KCJB di Kabupaten Bandung. Kendala ini termasuk permasalahan regulasi terkait tanah sisa dan penerapannya di lapangan. Selain mengidentifikasi permasalahan mengenai tanah sisa, penelitian ini juga mengemukakan solusi yang digunakan dalam penyelesaian tanah sisa pada pengadaan tanah KCJB di Kabupaten Bandung. Agar dapat menjawab persoalan tersebut, peneliti menyusun panduan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Problematika apa saja yang dihadapi dalam penyelesaian ganti kerugian tanah sisa pada pengadaan tanah Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) di Kabupaten Bandung?
2. Siapa yang berhak menentukan tanah sisa pada pengadaan tanah untuk pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) dapat diberikan ganti kerugian atau tidak?
3. Bagaimana solusi untuk penyelesaian ganti kerugian tanah sisa pada pengadaan tanah Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) di Kabupaten Bandung?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui persoalan yang ditemukan dalam pemberian ganti kerugian tanah sisa pada kegiatan pengadaan tanah KCJB di Kabupaten Bandung, karakteristik tanah sisa yang dapat dan tidak dapat diberikan ganti kerugian.
2. Untuk mengetahui pihak-pihak yang berhak dalam menentukan dan menetapkan tanah sisa dapat diberikan ganti kerugian atau tidak pada pengadaan tanah KCJB di Kabupaten Bandung.

3. Untuk mengetahui solusi yang dapat diberikan dalam mengatasi persoalan penyelesaian ganti kerugian tanah sisa pada pengadaan tanah KCJB di Kabupaten Bandung.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat akademis

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat menemukan solusi tentang pelaksanaan pengadaan tanah, khususnya pada kegiatan penilaian dan pemberian ganti kerugian untuk tanah sisa.

2. Manfaat Praktis

   Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi pertimbangan pemerintah dalam menyelesaiakan permasalahan mengenai tanah sisa pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan diharapkan dapat membantu pihak yang berhak mendapat ganti kerugian atas tanah sisa.

BAB VII
KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Dalam pemberian ganti kerugian tanah sisa kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan KCJB di Kabupaten Bandung, dibagi menjadi dua kategori, yaitu bidang tanah sisa yang luasnya kurang dari 100 m^2 dan lebih dari 100 m^2. Untuk bidang tanah sisa yang luasnya <100 m^2 dapat langsung diberikan ganti kerugiannya apabila pemilik tanah sudah mengajukan permohonan. Sedangkan untuk bidang tanah sisa dengan luas >100 m^2 perlu dilakukan kajian lebih lanjut. Problematika yang ditemui dalam penyelesaian ganti kerugian tanah sisa pengadaan tanah KCJB di Kabupaten Bandung adalah:
   a. Tidak ada aturan yang jelas dan terperinci yang menjadi standar baku dalam penentuan kriteria tanah sisa yang dapat diberi ganti kerugian atau tidak;
   b. Keterbatasan anggaran untuk pembayaran ganti kerugian tanah sisa, sehingga masih terdapat bidang tanah sisa yang tidak diberikan ganti kerugian, meskipun hasil kajiannya menyatakan bahwa bidang tanah tersebut layak untuk memperoleh ganti kerugian. Oleh karena itu pemilik bidang tanah merasa dirugikan dan merasa tidak mendapat keadilan;
   c. Terhambatnya proses pembayaran ganti kerugian tanah sisa terhadap pihak yang berhak akibat keterbatasan anggaran, sehingga terdapat beberapa bidang tanah sisa yang pembayaran ganti kerugiannya dilaksanakan secara bertahap.
2. Terkait pihak yang berhak menentukan tanah sisa dapat diberikan ganti kerugian atau tidak, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:
   a. Merujuk kepada Ayat (2) dan (3) Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, yakni atas

dasar permintaan pihak yang berhak, dilakukan verifikasi oleh pelaksana pengadaan tanah dan dalam hal hasil verifikasi menunjukan bahwa sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, instansi yang memerlukan tanah memberikan ganti kerugian.

b. Pada pengadaan tanah KCJB di Kabupaten Bandung, penentuan tanah sisa dilaksanakan oleh panitia pelaksana pengadaan tanah melalui tim verifikasi tanah sisa, terdampak, dan terhimpit pengadaan tanah untuk pembangunan trase dan stasiun KCJB di wilayah Kabupaten Bandung. Tim ini secara khusus dibentuk berdasarkan keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung selaku ketua pelaksana pengadaan tanah. Anggota tim terdiri dari satuan tugas “A” dan satuan tugas “B” panitia pelaksana pengadaan tanah KCJB, dan juga satuan tugas dari Dinas Pertanian Kabupaten Bandung dan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bandung. Hasil verifikasi dan kajian dari tim ini dijadikan bahan pada saat rapat pembahasan mengenai tanah sisa, untuk selanjutnya diambil keputusan mengenai penyelesaian permasalahan tanah sisa pada pengadaan tanah KCJB di Kabupaten Bandung. Pada akhirnya pihak yang berhak dalam menentukan pemberian ganti kerugian tanah sisa pada kegiataan pengadaan tanah untuk pembangunan KCJB di Kabupaten Bandung, adalah instansi yang memerlukan tanah, yaitu PT. PSBI.

c. Tidak terdapat kesulitan yang berarti dalam penentuan pihak yang berhak menentukan tanah sisa pada pengadaan tanah KCJB di Kabupaten Bandung beserta penyelesaiannya. Dengan berpedoman pada peraturan, maka penyelesaian ganti kerugian tanah sisa dilaksanakan oleh panitia pelaksana pengadaan tanah khusunya tim verifikasi tanah sisa, terdampak, dan terhimpit pengadaan tanah untuk pembangunan trase dan stasiun KCJB di wilayah Kabupaten Bandung.

3. Dalam penyelesaian pemberian ganti kerugian tanah sisa KJCB, panitia pelaksana pengadaan tanah melaksanakan penentuan tanah sisa dengan berpedoman pada surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Kementerian ATR/BPN Nomor 3061/27.2-600/X/2018 yang menyebutkan bahwa terhadap tanah sisa dengan luas dibawah 100 m^2 dan tidak dapat dipergunakan lagi dapat langsung dibayar ganti kerugiannya. Sementara untuk penyelesaian terhadap tanah sisa dengan luas diatas 100 m^2, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung selaku ketua pelaksana pengadaan tanah KCJB di Kabupaten Bandung membuat beberapa kebijakan. Kebijakan tersebut di antaranya adalah:
   a. Membentuk tim verifikasi tanah sisa, terdampak, dan terhimpit pengadaan tanah untuk pembangunan trase dan stasiun KCJB di wilayah Kabupaten Bandung, agar dapat menyelesaikan persoalan mengenai tanah sisa secara cepat dan tepat. Dalam melakukan kajian terhadap tanah sisa, tim verifikasi tanah sisa, terdampak, dan terhimpit pengadaan tanah untuk pembangunan trase dan stasiun KCJB di wilayah Kabupaten Bandung, mengklasifikasikan tanah sisa tersebut menjadi 4 kategori yaitu:
      1) Kategori A = Tanah sisa > 100 m^2, ada akses;
      2) Kategori B = Tanah sisa & terisolir > 100 m^2, tidak ada akses;
      3) Kategori C = Tanah terisolasi/bukan tanah sisa (terdampak/terjepit/tidak ada akses);
      4) Kategori D = Tanah untuk permukiman berbentuk segitiga dengan luas >110 m^2, dibebaskan;
   b. Terhadap kendala keterbatasan anggaran yang digunakan untuk membayar ganti kerugian tanah sisa pengadaan tanah KCJB di Kabupaten Bandung, panitia pelaksana pengadaan tanah melakukan koordinasi dengan seluruh pihak agar mendapatkan solusi terbaik. Solusi yang diberikan adalah dengan mencari opsi lain untuk penyelesaian permasalahan tanah sisa, selain melalui pembebasan lahan dan pemberian ganti kerugian. Misalnya dengan memberikan saran

untuk disediakan jalan dan akses bagi tanah sisa. Melalui solusi ini, maka dapat mengurangi beban anggaran untuk membebaskan dan membayar ganti kerugian tanah sisa, karena tidak semua bidang tanah sisa harus diselesaikan dengan cara dibebaskan dan dibayarkan ganti kerugiannya;

c. Untuk bidang tanah sisa yang tidak dibebaskan dan tidak diberi ganti kerugian, tetapi belum mendapatkan solusi, panitia pengadaan tanah KCJB di Kabupaten Bandung masih mengakomodir kepentingan seluruh pihak untuk mendapatkan penyelesaian. Hal ini dilakukan dengan cara menjembatani antara pihak yang berhak dengan instansi yang memerlukan tanah.

B. Saran

1. Perlu dilakukan penelitian lebih lanjut dalam penyusunan penentuan kriteria tanah sisa, dengan terlebih dahulu mengklasifikasikan tanah sisa sesuai dengan penggunaannya, yaitu tanah pertanian dan tanah non pertanian. Kemudian tanah pertanian dapat dibagi kembali sesuai dengan pemanfaatannya, semisal:
   a. Pemanfaatan non produksi (pemenuhan kebutuhan sendiri),
   b. Lahan produktif (hasil panen bersifat produktif/dijual kembali).

   Luasan minimal tanah sisa yang dapat langsung diberikan ganti kerugian untuk tanah pertanian non produksi dan tanah pertanian produktif, dibedakan dengan memperhitungkan seluruh aspek, khususnya aspek produktivitas tanah tersebut sesuai dengan kebutuhan dan peruntukannya. Selain itu, luasan minimal tanah sisa yang dapat diberikan ganti kerugian juga perhitungannya disesuaikan dengan peraturan Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Terhadap bidang tanah yang luasnya lebih besar dari yang telah ditentukan dalam kategori tanah sisa yang dapat langsung diberikan ganti kerugiannya, dilaksanakan verifikasi dan kajian lebih lanjut secara bidang per bidang untuk diberikan penyelesaiannya. Untuk tanah non pertanian juga

ditentukan luasan minimal tanah sisa yang dapat langsung diberikan ganti kerugiannya berdasarkan peraturan terkait. Dengan menggunakan mekanisme tersebut, diharapkan dapat memudahkan panitia pelaksana pengadaan tanah dalam menyelesaikan permasalahan terkait tanah sisa.

2. Pada tahapan perencanaan kegiatan pengadaan tanah, sebaiknya sudah memperhitungkan risiko adanya tanah sisa pada saat tahapan pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah . Hal ini berkaitan dengan anggaran yang dibutuhkan untuk membayar ganti kerugian tanah sisa, karena meskipun pelaksanaan inventarisasi tanah sisa telah dilaksanakan dengan baik, instansi yang membutuhkan tanah tetap merasa kesulitan untuk membayar ganti kerugian seluruh bidang tanah sisa tersebut karena keterbatasan anggaran. Apabila pada tahapan perencanaan kegiatan pengadaan tanah hal ini telah diantisipasi, tentunya akan lebih mempermudah penyelesaian permasalahan mengenai tanah sisa pada pengadaan tanah.
3. Perlu dilakukan penyempurnaan terhadap petunjuk teknis pengadaan tanah, khususnya yang membahas mengenai tanah sisa. Saat ini peraturan pengadaan tanah belum mengakomodir penyelesaian permasalahan tanah sisa secara mendetail, sementara permasalahan yang ditemui di lapangan bervariasi. Oleh karena itu dibutuhkan petunjuk teknis yang mengatur penyelesaian permasalahan tersebut, khususnya mengenai kriteria tanah sisa seperti apa yang dapat diberikan ganti kerugian.
4. Dalam membentuk tim verifikasi tanah sisa, terdampak, dan terhimpit pengadaan tanah untuk pembangunan trase dan stasiun KCJB di wilayah Kabupaten Bandung, hanya berupa kebijakan dari ketua pelaksana pengadaan tanah. Belum adanya peraturan yang mengatur terkait kelembagaan tim ini menjadikan kebijakan tersebut hanya berupa kebijakan internal. Agar kedudukan tim verifikasi tanah sisa lebih kuat dan jelas, serta agar tim serupa dapat dibentuk pada setiap kegiatan pengadaan tanah, perlu dibuat peraturan sebagai dasar bagi kelembagaan dari tim verifikasi tanah sisa tersebut.

5. Untuk bidang tanah sisa pada pengadaan tanah KCJB di Kabupaten Bandung yang belum mendapatkan penyelesaian, agar dapat segera diselesaikan dengan solusi yang mengedepankan asas-asas pengadaan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Afifuddin 2014, *Metodologi penelitian kualitatif,* Pustaka Setia, Bandung.

Harsono, B 2005, *Hukum agraria indonesia, sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya jilid 1 hukum tanah nasional,* Djambatan, Jakarta.

Iskandar Syah, M 2015, *Pembebasan tanah untuk pembangunan kepentingan umum : upaya hukum masyarakat yang terkena pembebasan dan pencabutan hak*, Jala Permata Aksara, Jakarta.

Kriyantono, R 2014, *Teknik praktis riset komunikasi*, Prenada Media, Jakarta.

Lawrence, N.W 2011, *Social research methods: qualitative and quantitative approaches*, Pearson, Boston.

Limbong, B 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka , Jakarta.

Limbong, B 2013, *Bank tanah,* Margaretha Pustaka, Jakarta.

Narimawati, U 2008, *Metodologi penelitian kualitatif dan kuantitatif, teori dan aplikasi,* Agung Media, Bandung.

Sitorus, O., & Limbong, D 2004, *Pengadaan tanah untuk kepentingan umum*, Mitra Kebijakan Pertanahan Indonesia Yogyakarta.

Sudjito, dkk 2012, *Restorasi kebijakan pengadaan, perolehan, pelepasan, dan pendayagunaan tanah, serta kapasitas hukum di bidang investasi : manajemen pengadaan dan perolehan, pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum dan swasta,* Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta.

Sugiyono 2018, *Metodologi penelitian kuantitatif, kualitatif, dan r&b,* Alfabeta, Bandung.

Sumardjono, M.S.W 2015, *Dinamika pengaturan pengadaan tanah di indonesia: dari keputusan presiden sampai undang-undang,* Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

Sutedi, A 2007, *Implementasi prinsip kepentingan umum dalam pengadaan tanah untuk pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Jurnal

Andora, H 2016, ‘Aktualisasi nilai-nilai pancasila dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum’, *Masalah Masalah Hukum*, Jilid 45, no. 2, hlm. 107-114.

Kasenda, D.GG 2015, ‘Ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum’, *Jurnal Morality*, vol. 2, no. 2.

Kusuma, A 2019, ‘Ganti rugi tanah sisa pada pembangunan jalan tol bakauheni-terbanggi besar; akibat hukum dan konflik pertanahan’, *CEPALO*, vol. 3, no.1, hlm 87.

Lasut, R. F 2013, ‘Pelaksanaan bentuk ganti rugi atas tanah menurut uu no. 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum’, *Lex et Societatis*, vol.1, no.4.

Listyawati, H 2009, ‘Pengadaan tanah untuk pembangunan bandara adisucipto menjadi bandara internasional’, *Mimbar Hukum*, vol 21, no.3, hlm. 507-521.

Permatasari, I.H.,& Mufidi F.H.M 2017, ‘Penilaian ulang sisa tanah dalam pengadan tanah pada pembangunan tol soroja dari undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum’, *Ilmu Hukum*, vol.40, no.1, hlm. 98-103.

Subekti, R 2016, ‘Kebijakan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum’, *Yustisia*, vol. 5, no. 2, hlm 391-392.

Suntoro, A 2019, ‘Penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum: perspektif ham’, *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan*, vol. 5, no. 1, hlm. 18.

Tohari, A 2014, ‘Pengadaan tanah untuk siapa, peniadaan tanah dari siapa pengadaan tanah, alokasi tanah, dan konflik agraria’, *Jurnal Bhumi*, no.40, hlm.563-575.

Triono, D 2017, ‘Penilaian ganti kerugian tanah untuk kepentingan umum berdasarkan standar penilaian indonesia 2015’, *Substansi*, vol.1, no.2, hlm.270.

Tsaurah, Z.A, Sembiring, J, Laksamana, R 2018, ‘Penyelesaian atas “tanah sisa” pada pengadaan tanah di provinsi lampung’, *Jurnal Tunas Agraria*, vol. 1, no. 1 hlm 138.

Umam, C 2014, ‘Sistem baru pengadaan tanah dan tantangan program pembangunan presiden baru’, *Rechts Vinding Media Pembinaan Hukum Nasional*, hlm.3.

Tesis dan Skripsi

Djoko M.S 2010, ‘Konsinyasi Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Proyek Jalan Tol Semarang- Solo di Kabupaten Semarang)’, Tesis pada Program Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro.

Puspa D.N.L.M 2017, ‘Beberapa Permasalahan Pengadaan Tanah Pembangunan Bandara Baru di Kabupaten Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta’, Skripsi pada Program Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Setiabudi H 2016, ‘Implementasi Asas Keadilan dalam Penentuan Besarnya Ganti Kerugian Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Pembangunan Waduk Gondong di Kabupaten Karanganyar)’, Skripsi pada Program Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Sudiarka F.E 2019, ‘Penyelesaian Tanah Sisa pada Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Ruas Solo-Kertosono di Kabupaten Karanganyar’, Skripsi pada Program Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Artikel

Sutaryono 2012, ‘Menentukan harga tanah’, *SKH Kedaulatan Rakyat*, 29 Desember.

Sutaryono 2014, ‘Ganti untung tanah untuk bandara’, *SKH Kedaulatan Rakyat*, 10 Februari.

Website

Agusta, I, 2003, 'Teknik pengumpulan dan analisis data kualitatif', dilihat pada 17 Februari 2020, http://www.anneahira.com/teknik-analisis-data-penelitiankualitatif.html.

Hasan, I., 2018, 'Problematika tanah sisa dan tanah terdampak pengadaan tanah yang berpotensi tidak dapat digunakan kembali oleh pihak yang berhak', web diposting pada, 27 Maret 2018, dilihat pada 5 Februari 2020, https://ibrahimhasan.id/.

https://www.cnbcindonesia.com, dilihat pada tanggal 1 Juni 2020.

https://kcic.co.id, dilihat pada tanggal 1 Juni 2020.

Kabupaten Bandung dalam Angka, 2019, dilihat pada 1 Juni 2020, http://www.bandungkab.go.id

Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI 2015, *Laporan Pengkajian Hukum tentang Penerapan Sistem Public Private Partnership (PPP) dalam Proyek Pembangunan Energi Listrik,* dilihat pada 9 Februari 2020, http://www.academia.edu.

Kementerian Perhubungan Republik Indonesia 2016, *Kemenhub Terbitkan Izin Pembangunan Kereta Cepat,* dilihat pada 1 Juni 2020, http://dephub.go.id.

Kementerian Perhubungan Republik Indonesia 2020, *Menhub Keluarkan Izin Trase KA Cepat Jakarta-Bandung,* dilihat pada 1 Juni 2020, http://dephub.go.id.

Praditya I.I, 2016, 'Perjanjian Konsesi Proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung Disepakati', web diposting pada, 16 Maret 2016, dilihat pada 1 Juni 2020, https://www.liputan6.com/bisnis/read/2460553/perjanjian-konsesi-proyek-kereta-cepat-jakarta-bandung-disepakati.

Priharto S, 2019, "Pengertian B2B, Contoh, Dan Cara Pengembangannya', web diposting pada, 22 Juli 2019, dilihat pada 17 Juli 2020.

Soenarso S.A, Husaini A 2019, 'Progres pengadaan lahan Kereta Cepat Jakarta-Bandung tinggal 1%', web diposting pada, 22 september 2019, dilihat pada 3 Maret 2020, https://industri.kontan.co.id/news/progres-pengadaan-lahan-kereta-cepat-jakarta-bandung-tinggal-1.

Sri Mulyani: 10 Proyek Infrastruktur Skema KPBU Dimulai 2019, 11 Desember 2018, dilihat pada 9 Februari 2020, https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/.

Peraturan

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 di Atasnya

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 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2015 – 2019

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional

Presiden Nomor 58 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 56 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;