

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

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang
Pertanahan Program Studi Diploma IV Pertanahan Konsentrasi Perpetaan



Disusun Oleh:

STEVEN LOUDY

NIT. 17263080

Jurusan Perpetaan

Pembimbing I : PRIYO KATON PRASETYO, S.SiT.,M.Si
Pembimbing II : SUDIBYANUNG,S.SiT.,M.Si
Pembahas`I : DR. SETIOWATI, M.SI.
Pembahas`II : MUJIATI, S.SIT.,M.SI

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
PROGRAM STUDI DIPLOMA IV PERTANAHAN
YOGYAKARTA**

2021

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
MOTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
INTISARI.....	xv
ABSTRACT	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
A. Kajian Literatur	5
B. Kajian Teori.....	9
C. Kerangka Pemikiran.....	14
D. Pertanyaan Penelitian.....	26
BAB III METODE PENELITIAN	27
A. Format Penelitian.....	27
B. Lokasi Penelitian	27
C. Jenis dan Sumber Data	28
D. Teknik Pengumpulan Data.....	30
E. Analisis Data	31
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	Error! Bookmark not defined.
A. Kondisi Geografis dan Administrasi di Wilayah Kabupaten Bekasi .	33
B. Penggunaan Lahan di Wilayah Kabupaten Bekasi	35

BAB V PERSOALAN DALAM GANTI KERUGIAN TANAH SISA PADA PENGADAAN TANAH KERETA CEPAT JAKARTA-BANDUNG (KCJB) DI KABUPATEN BEKASI.....	37
A. Regulasi Tanah Sisa Dalam Pengadaan Tanah.....	37
B. Permasalahan Tanah Sisa di Kereta Cepat Jakarta – Bandung	40
C. Pemberian Ganti Kerugian Tanah Sisa Pada Pengadaan Tanah KCJB di Kabupaten Bekasi.....	42
BAB VISOLUSI UNTUK PENYELESAIAN GANTI KERUGIAN TANAH SISA PADA PENGADAAN TANAH KERETA CEPAT JAKARTA-BANDUNG (KCJB) DI KABUPATEN BEKASI.....	44
A. Tanah Sisa Pada Pengadaan Tanah	44
B. Kebijakan Mengenai Permasalahan Ganti Kerugian Tanah Sisa di Kereta Cepat Jakarta - Bandung	45
C. Solusi atas Permasalahan Ganti Kerugian Tanah Sisa	46
BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN	52
A. Kesimpulan	52
B. Saran.....	54
Daftar Pustaka.....	55
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Agenda prioritas Presiden Joko Widodo ini merupakan rancangan kerja (disebut Nawa Cita), dijabarkan juga dalam Peraturan Presiden Nomor 2 Tahun 2015 (Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2015-2019, RPJMN). Sebagaimana disebutkan dalam RPJMN jilid pertama 2015-2019, pembangunan nasional tahun 2015-2019 mengacu pada percepatan pembangunan infrastruktur untuk mendorong pertumbuhan dan pemerataan pembangunan nasional, pembangunan infrastruktur bertujuan untuk memperkuat konektivitas antar negara, mencapai keseimbangan pembangunan, mempercepat penyediaan pembangunan perumahan, sanitasi perumahan dan infrastruktur listrik, memastikan ketahanan air, pangan dan energi untuk mendukung ketahanan negara, serta mengembangkan sistem transportasi massal perkotaan. Pelaksanaannya secara terintegrasi dan dengan meningkatkan peran *public-private partnership* (PPP) atau sektor swasta.

Penjelasan mengenai agenda prioritas pemerintah yakni 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.

Infrastruktur sebagai faktor pertumbuhan ekonomi merupakan roda penggerak dalam kegiatan ekonomi masyarakat. Alokasi pembiayaan publik dan swasta, infrastruktur dipandang sebagai lokomotif pembangunan nasional

dan daerah. Secara ekonomi makro ketersediaan dari jasa pelayanan infrastruktur mempengaruhi *marginal productivity of private capital*, sedangkan dalam konteks ekonomi mikro, ketersediaan jasa pelayanan infrastruktur berpengaruh terhadap pengurangan biaya produksi. Infrastruktur juga berpengaruh penting bagi peningkatan kualitas hidup dan kesejahteraan manusia, antara lain dalam peningkatan nilai konsumsi, peningkatan produktivitas tenaga kerja dan akses kepada lapangan kerja, serta peningkatan kemakmuran nyata dan terwujudnya stabilisasi makro ekonomi

Pengadaan tanah merupakan suatu upaya dalam pemberian akses infrastruktur untuk suatu pembangunan di Indonesia. Hasil dari pengadaan tanah bertujuan untuk memberikan suatu manfaat bagi kehidupan masyarakat dan perkembangan daerah itu sendiri. Perkembangan daerah yang diharapkan dalam pengadaan tanah merupakan langkah untuk merangsang perkembangan ekonomi di daerah tersebut.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk KCJB (Kereta Cepat Jakarta-Bandung) demi kepentingan pembangunan tidak selalu berjalan dengan baik karena pada dasarnya masyarakat pemilik tanah merupakan orang pribadi maupun bentuk badan hukum dengan karakter yang berbeda-beda tentunya untuk penyelesaian ganti kerugian pasti ditemukan suatu permasalahan. Mengenai permasalahan yang timbul dalam penyelesaian ganti kerugian yang terjadi dalam pengadaan tanah untuk KCJB berdasarkan wawancara dengan salah satu anggota panitia pengadaan tanah KCJB di Kabupaten Bekasi, Yondi (2020) menjelaskan 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 Bekasi sendiri menggunakan lahan dengan total luas 330.509 m² yang terdiri dari 635 bidang di 15 (lima belas) desa yang terdapat di 6 (enam) kecamatan, yakni Kecamatan Tambun Selatan, Kecamatan Cibitung, Kecamatan Cikarang Barat, Kecamatan Cikarang Utara, Kecamatan Cikarang Selatan dan Kecamatan Cikarang Pusat. Enam kecamatan yang terkena pengadaan tanah pembangunan KCJB di Kabupaten Bekasi 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. Penelitian sebelumnya dijelaskan bahwa penentuan kriteria bidang tanah sisa yang dapat dikategorikan sebagai tanah sisa dan dapat diberikan ganti kerugiannya dibagi menjadi 4 kategori dan opsi dengan memberikan saran untuk disediakan jalan dan akses bagi tanah sisa (Octora 2020).

Sisa tanah dari bidang tanah yang terkena pengadaan tanah selanjutnya disebut “tanah sisa”. Kerugian yang didapatkan masyarakat sebelum adanya aturan mengenai ganti kerugian tanah sisa sangatlah berbahaya jika tidak diantisipasi, karena itu Panitia pengadaan tanah, tidak pernah memperhitungkan nilai kerugiannya, padahal kerugian dari “tanah sisa” itu bisa cukup besar, karena tidak bisa dimanfaatkan lagi secara optimal (Syah, 2015: 47). Permasalahan mengenai “tanah sisa” ini juga terjadi pada pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan tol trans Sumatera (JTTS) ruas Terbanggi Besar – Pematang Panggang Provinsi Lampung yang pada pelaksanaannya belum dilakukan ganti kerugian tanah sisa hingga ditetapkannya aturan mengenai hal tersebut (Tsaurah, 2018).

Dilema mengenai tanah sisa ini khususnya diwilayah Kabupaten Bekasi disebabkan karena pada dasarnya tanah sisa tersebut tidak dibutuhkan oleh instansi yang berwenang mengadakan tanah, sedangkan jika dilakukan proses ganti kerugian terhadap tanah sisa tersebut, sisa tanah 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 latar belakang diatas yang membahas permasalahan yang ditemukan pada pengadaan tanah dan juga masih banyaknya problematika masyarakat dengan para pihak terkait pengadaan tanah pada pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) khususnya di wilayah Kabupaten Bekasi, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul

“Problematika dan Penyelesaian Ganti Kerugian Tanah Sisa pada Pengadaan Tanah Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) di Kabupaten Bekasi”

B. Rumusan Masalah

Persoalan mengenai penyelesaian ganti kerugian tanah sisa dan hal lain terkait pengadaan tanah Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) di Kabupaten Bekasi menjadi menarik untuk diteliti, maka dari itu peneliti menyusun rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apa faktor utama yang menjadi persoalan dalam ganti kerugian tanah sisa pada pengadaan tanah Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) di Kabupaten Bekasi?
2. Bagaimana solusi untuk penyelesaian ganti kerugian tanah sisa pada pengadaan tanah Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) di Kabupaten Bekasi?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui faktor utama yang menjadi persoalan dalam ganti kerugian tanah sisa pada pengadaan tanah Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) di Kabupaten Bekasi.
2. Untuk mengetahui solusi yang dapat diberikan dalam mengatasi persoalan penyelesaian ganti kerugian tanah sisa pada pengadaan tanah KCJB di Kabupaten Bekasi.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat akademis

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

Manfaat Praktis

2. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi pertimbangan pemerintah dalam menyelesaikan 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. Persoalan mengenai ganti kerugian tanah sisa pada pengadaan tanah untuk pembangunan KCJB di Kabupaten Bekasi terdapat faktor utama yang menjadi persoalan yaitu kurangnya pengetahuan masyarakat setempat mengenai ganti kerugian tanah sisa pada masyarakat yang terkena dampak, dalam hal ini panitia pelaksana mengalami kendala dalam menentukan tindakan yang harus dilakukan untuk menyelesaikan persoalan ganti kerugian tanah sisa sebelum mencapai kesepakatan.

Akibat dari kendala yang terjadi menyebabkan panitia menunggu waktu lama untuk mengetahui bidang tanah mana saja yang terindikasi sebagai tanah sisa, sehingga panitia mencari solusi agar permasalahan yang terjadi dapat diselesaikan.

2. Solusi untuk penyelesaian ganti kerugian tanah sisa pada pengadaan tanah Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) di Kabupaten Bekasi bagi instansi dapat menerapkan aturan berdasarkan pada pasal 70 ayat (2) melengkapi aturan sebelumnya yaitu dalam hal bidang tanah sisa yang luasnya tidak lebih dari 100 m² (seratus meter persegi) dan tidak dapat difungsikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan ganti kerugian. Selanjutnya pada pasal 70 ayat (3) dalam hal bidang tanah sisa yang luasnya lebih dari 100 m² (seratus meter persegi) dapat diberikan ganti kerugian setelah mendapat kajian dari pelaksana pengadaan tanah bersama instansi yang memerlukan tanah dan tim teknis terkait.

Ganti rugi tanah sisa yang tidak sesuai dengan aturan pemberian ganti rugi upaya yang dapat dilakukan oleh Pihak yang berhak terhadap tanah-tanah sisa dapat dilakukan dengan dua cara yaitu permohonan dari pihak yang berhak atas tanah sisa tersebut dan melalui gugatan perdata biasa atau gugatan perdata biasa atau gugatan perwakilan/kelompok ke Pengadilan Negeri setempat. Kedua upaya tersebut berlaku untuk tanah sisa yang

masih dapat ditanami maupun tanah sisa yang tidak dapat ditanami atau dipergunakan seperti pada awalnya.

B. Saran

1. Perlu dilaksanakannya penyuluhan kepada masyarakat yang memiliki tanah sisa dari pengadaan tanah kereta cepat jakarta bandung perlu diadakan penyuluhan mengenai peraturan yang berlaku saat ini dan perlu dilakukan penelitian lebih lanjut dalam penyelesaian problematika ganti kerugian tanah sisa, dengan terlebih dahulu mengklasifikasikan tanah sisa sesuai dengan penggunaannya, dan 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.
2. Pada tahapan perencanaan kegiatan pengadaan tanah, sebaiknya sudah memperhitungkan risiko adanya tanah sisa pada saat tahapan pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah dan sudah dilakukannya sosialisasi terhadap masyarakat yang terdampak. Sehingga tidak adanya ketidak pahaman masyarakat mengenai ganti kerugian tanah sisa bagi masyarakat yang terdampak. Apabila pada tahapan perencanaan kegiatan pengadaan tanah hal ini telah diantisipasi, tentunya akan lebih mempermudah penyelesaian permasalahan mengenai tanah sisa pada pengadaan tanah.

Daftar Pustaka

Buku

Bailey W, Robert, dkk, 1989, "Human Performance Engineering, Using Human Factors / Ergonomics to Achieve Computer System Usability, Second Edition", PTR Prentice Hall, New Jersey.

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.

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

Sugiyono, 2012. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&B. Bandung: Alfabeta.

-----, 2013, Metode penelitian kombinasi (mix methods), CV. Alfa Beta, Bandung.

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

Suharnan, 2005. Psikologi Kognitif, Srikandi, Surabaya.

Jurnal

Mujiburohman, Dian Aries 2016, Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir. *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan*, vol. 2, no. 2, hlm 162.

Haryanto, Y. Eko 2020, Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Tanah Untuk Pembangunan Jalur Kereta Cepat Jakarta Bandung Di Kabupaten Karawang. *Jurnal Pakuan Law Review*. Vol. 6, no. 02, hlm 148.

Kalicya, Glorya., dan Gunawan Djajaputra 2020, Tahap-tahap Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Utilitas Kereta Cepat Jakarta-Bandung. *Jurnal Hukum Adigama*. Vol. 3, No. 1, hlm 1457-1479.

Kusuma, Andriawan 2019, Ganti Rugi Tanah Sisa Pada Pembangunan Jalan Tol Bakauheniterbanggi Besar: Akibat Hukum Dan Konflik Pertanahan. *Jurnal Cepalo*, vol. 3, no. 1, hlm 41.

Manurung, Shelvi, Rofiq Laksmana, Priyo Katon Prasetyo 2019, 'Problematika

Konsinyasi Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Krian Legundi Bunder di Kabupaten Gresik', *Jurnal Tunas Agraria*, vol. 2, no. 1 hlm 148.

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.

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.

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.

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.

Syam Wirahma 2018, 'Pelaksanaan Ketentuan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Normalisasi Kali Beringin di Semarang', Skripsi pada Program Strata I Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang.

Octora K. L 2020, 'Problematika Dan Penyelesaian Ganti Kerugian Tanah Sisa Pada Pengadaan Tanah Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) Di Kabupaten Bandung, Skripsi pada Program Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Website

<https://kcic.co.id>, dilihat pada tanggal 10 Januari 2021.

Kementerian Perhubungan Republik Indonesia 2016, *Kemenhub Terbitkan Izin Pembangunan Kereta Cepat*, dilihat pada 20 Februari 2021 ., <http://dephub.go.id>.

Kementerian Perhubungan Republik Indonesia 2020, *Menhub Keluarkan Izin TraseKA Cepat Jakarta-Bandung*, dilihat pada 21 Februari 2021 <http://dephub.go.id>.

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 Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan 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